TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-
Chambre 1/Section 5
N° du dossier : N° RG 23/01941 - N° Portalis DB3S-W-B7H-YFVL

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 19 AVRIL 2024
MINUTE N° 24/01131

Nous, Monsieur Bernard AUGONNET, Premier Vice-Président, au Tribunal judiciaire de BOBIGNY, statuant en référés, assisté de Madame Fatma BELLAHOYEID, Greffière,

Après avoir entendu les parties à notre audience du 19 Février 2024 avons mis l'affaire en délibéré et avons rendu ce jour, par mise à disposition au greffe du tribunal en application des dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile, la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

LA COMMUNE DE [Localité 3] , dont le siège social est sis [Adresse 2], représentée par son Maire en exercice, domicilié audit siège en cette qualité

représentée par Maître Ali DERROUICHE de la SELARL CENTAURE AVOCATS, avocats au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire :PB 282

ET :

LA SOCIETE COTHANO, dont le siège social est sis [Adresse 1]

non comparante, ni représentée

****

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 13 avril 2011, la Commune de [Localité 3] a donné à bail à la société COTHANO un local commercial situé au [Adresse 1] à [Localité 3]. La société COTHANO règlant depuis plusieurs mois ses loyers avec retard, la Commune de [Localité 3] a par acte du 10 novembre 2023, fait assigner en référé celle-ci pour faire constater la résiliation du-dit bail par l'effet d'une clause résolutoire à la suite du défaut de paiement des loyers, obtenir son expulsion sous astreinte, la séquestration des meubles et sa condamnation à lui payer une provision de 14.885,20 euros à valoir sur loyers impayés avec une majoration de 10%, une indemnité d'occupation et une indemnité de 1.800 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

L'affaire a été appelée et retenue à l'audience du 19 février 2024.

La Commune de [Localité 3] a maintenu ses demandes.

La société COTHANO n'a pas comparu.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées et développées oralement à l'audience.

MOTIFS

Aux termes de l'article L145-41 du code de commerce, « toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. »

Par ailleurs, les dispositions de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile prévoient que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier.

La Commune de [Localité 3] justifie, par la production du bail, du commandement de payer délivré le 28 septembre 2023 qui est resté sans effet et du décompte, que son locataire a cessé de payer ses loyers et reste lui devoir une somme de 14.885,20 euros arrétée au 31 octobre 2023 avec intérêts au taux légal à compter du 28 septembre 2023.

L'obligation du locataire de payer ladite somme n'étant pas sérieusement contestable, il convient d'accueillir la demande de provision à hauteur de 14.885,20 euros.

Elle sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 28 septembre 2023.

Le bail stipule qu'à défaut de paiement d'un terme du loyer à son échéance, le contrat est résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer délivré dans les formes prévues à l'article L 145-41 du Code de commerce le 28 septembre 2023 étant demeuré infructueux, le bail s'est trouvé résilié de plein droit un mois après, soit le 29 octobre 2023.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la Commune de [Localité 3] l'intégralité de ses frais de procédure non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

Constatons que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail liant les parties sont réunies à compter du 29 octobre 2023.

Condamnons la société COTHANO à payer à la Commune de [Localité 3] la somme provisionnelle de 14.885,20 euros arrétée au 31 octobre 2023 avec intérêts au taux légal à compter du 28 septembre 2023 ;

Ordonnons , si besoin est avec le concours de la force publique et d'un serrurier, l'expulsion de la société COTHANO et de tous occupants de son chef hors des lieux loués situés [Adresse 1] à [Localité 3].

Disons n'y avoir lieu au prononcé d'une astreinte.

Condamnons la société COTHANO à payer mensuellement à la Commune de [Localité 3] à titre de provision à valoir sur l'indemnité d'occupation, une somme égale au montant du loyer mensuel résultant du bail outre les charges à compter de la date de prise d'effet de la clause résolutoire, indemnité révisable annuellement à la date anniversaire de la présente ordonnance ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande de majoration de 10% qui s'apparente à une clause pénale et peut être modifiée à la baisse par le juge du fond ;

Condamnons la société COTHANO à payer à la Commune de [Localité 3] la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamnons la société COTHANO aux dépens, comprenant les frais d'huissier engagés dans le cadre de la présente instance ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire par provision.

AINSI JUGÉ AU PALAIS DE JUSTICE DE BOBIGNY, LE 19 AVRIL 2024.

LA GREFFIÈRE

Fatma BELLAHOYEID
LE PRÉSIDENT

Bernard AUGONNET