

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 19 AVRIL 2024

MINUTE N° 24/01099

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 05 Février 2024 avons mis l'affaire en délibéré au 22 Mars 2024 et avons prorogé à 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 SOCIETE [Y] BIS, dont le siège social est sis [Adresse 5], agissant poursuites et diligences de son représentant légal M.[Y] domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par Me Bénédicte BERTIN, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 204

ET :

LA SOCIETE LUTECE DECO, dont le siège social est sis [Adresse 4], et dont les lieux loués se trouvent [Adresse 1], ET dont la Gérante serait domiciliée au [Adresse 3]

non comparante, ni représentée

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 19 décembre 2023, la SCI [Y] bis a fait assigné la SARL LUTECE DECO devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Bobigny aux fins de faire constater la résiliation du bail à compter du 18 novembre 2023, de faire prononcer son expulsion et de le faire condamner à titre provisionnel à lui payer la somme de 4.480 euros au titre des loyers et charges impayés outre 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience du 5 février 2024, il est indiqué par la demanderesse que la dette est en voie de règlement. La SARL LUTECE DECO ne s'est pas présentée.

L'affaire a été mise en délibéré au 22 mars 2024 prorogée au 19 avril 2024.

Par message RPVA datée du 6 février 2024, la SCI [Y] bis indique avoir conclu un accord avec son locataire, lequel accepte le compte locatif où il reste dû le loyer de février 2024 qu'il s'engage à payer au plus tard le 15/02/2024. Dès le 1er mars 2024, il s'engage également à payer les loyers à bonne date ainsi que les dépens ainsi qu'un article 700 du code de procédure civile à première demande. En échange, la clause résolutoire est suspendue mais le bailleur sollicite une clause de déchéance du terme en cas de non respect des engagements.

MOTIFS

Il ressort des pièces versées aux débats par la SCI [Y] bis dont le bail de location de courte durée en date du 15 mars 2016 qui a été prorogé tacitement devenant ainsi un bail commercial.

Le 17 octobre 2023, la SCI [Y] bis a fait délivrer à la SARL LUTECE DECO un commandement visant la clause résolutoire insérée au bail et reproduisant les dispositions de l'article L 145-41 du code de commerce, d'avoir à payer la somme principale de 3.880 euros en principal au titre des loyers et charges impayés au 04 octobre 2023.

S'il est établi que les causes du commandement de payer n'ont pas été réglées dans le délai d'un mois, il y a lieu, compte tenu des efforts du preneur pour diminuer sa dette locative et de l'accord intervenu entre les parties, de lui accorder jusqu'au 15 février 2024 pour s'acquitter du solde de celle-ci et de reprendre à bonne date les loyers courants à compter du 1er Mars 2024.

Il convient de suspendre, pendant le cours de ces délais, les effets de la clause résolutoire.

Au vu du dernier message RPVA de la SCI [Y] bis, l'obligation du preneur de payer la somme correspondant au loyer de février 2024 n'est pas sérieusement contestable. Il convient de condamner la SARL LUTECE DECO au paiement de cette somme en sus des loyers courants qui continueront à être réglés conformément aux dispositions contractuelles et à l'accord intervenu entre les parties.

Les dépens seront laissés à la charge de la SARL LUTECE DECO.

L'équité commande de faire application de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur de 1.000 euros.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe,

Constatons l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail à la date du 18 novembre 2023,

Condamnons la SARL LUTECE DECO à payer à la SCI [Y] bis le loyer de Février 2024 pour le 15 février 2024 et Disons que les loyers courants seront désormais réglés à bonne date à compter du 1er mars 2024.

Ordonnons la suspension des effets de la clause résolutoire pendant le cours de ces délais ;

Disons que, faute pour la SARL LUTECE DECO de respecter ses engagements, et huit jours après l'envoi d'une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception :

le tout deviendra immédiatement exigible, la clause résolutoire sera acquise, il sera procédé à son expulsion immédiate et à celle de tous occupants de son chef avec l'assistance si nécessaire de la force publique, des locaux situés [Adresse 2] à [Localité 6]. en cas de besoin, les meubles se trouvant sur les lieux seront remis aux frais de la personne expulsée dans un lieu désigné par elle et qu'à défaut, ils seront laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier chargé de l'exécution, avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois non renouvelable à compter de la signification de l'acte, à l'expiration duquel il sera procédé à leur mise en vente aux enchères publiques, sur autorisation du juge de l'exécution, ce conformément à ce que prévoient les articles L. 433-1 et suivants et R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, une indemnité provisionnelle égale au montant du loyer contractuel augmenté des charges sera mise à sa charge, en cas de maintien dans les lieux, jusqu'à libération effective des lieux par remise des clés ;

Disons dans le cas contraire, qu'en cas de respect de ses engagements, la clause résolutoire sera réputée ne pas avoir joué ;

Condamnons la SARL LUTECE DECO à payer à la SCI [Y] bis la somme de 1.000 euros en application de l'article 700 du

code de procédure civile ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Laissons la charges des dépens à la SARL LUTECE DECO en ce compris le coût du commandement de payer du 17 octobre 2023.

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

LA GREFFIÈRE

Fatma BELLAHOYEID
LE PRÉSIDENT

Bernard AUGONNET