

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 19 AVRIL 2024

MINUTE N° 24/01127

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 SOCIETE CAROL, dont le siège social est sis [Adresse 2]

représentée par Me Carol AIDAN, avocat au barreau de PARIS, vestiaire D0021

ET :

Monsieur [O] [Y], demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Christophe LIVET-LAFOURCADE, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : B1102

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 1er septembre 2023, la SCI CAROL a fait assigner Monsieur [O] [Y] devant le juge des référés de Bobigny aux fins de faire condamner celui-ci par provision à lui payer la somme de 3.344 euros au titre de l'arriéré locatif et la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle expose à l'audience du 19 février 2024, que Monsieur [Y] s'est vu consentir un bail commercial le 18 juillet 1991 sur des locaux situés dans l'immeuble du [Adresse 1] à [Localité 3]. Que par acte d'huissier en date du 22 décembre 2021, elle a notifié à celui-ci un congès avec offre de renouvellement du bail à compter du 1er juillet 2022 moyennant un loyer annuel de 42.000 euros HT/HC. Que le preneur a signifié son droit d'option par acte d'huissier du 5 juin 2023 précisant libérer les lieux au 30 septembre 2023. Qu'il reste devoir les loyers de mai, juin juillet et août 2023. Qu'une saisie conservatoire a été effectuée le 3 août 2023 puis dénoncé au débiteur le 10 août 2023. Que Monsieur [Y] soutient que la SCI CAROL serait débitrice d'un dépôt de garantie versé lors de son entrée dans les lieux à hauteur de 100.000 FF d'où la présente instance pour obtenir un titre exécutoire.

A cette même audience, le défendeur indique qu'il a exercé son droit d'option et renoncé au renouvellement du bail par acte d'huissier en date du 5 juin 2023. Qu'il avait pris soin d'indiquer dans cet acte qu'il restituerait les locaux pris à bail le 30 septembre 2023 moyennant d'une part l'établissement d'un état des lieux de sortie et d'autre part le remboursement du dépôt de garantie versé au bailleur d'un montant de 15.244,90 euros . Il indique qu'aux termes du bail en date du 1er mars 2001, la clause provisions pour charges n'a pas été renseigné et qu'il s'en déduit que le montant du loyer s'entend charges comprises. Que le second paragraphe de l'article 6 relatif aux frais d'entretien , charges de l'immeuble et charges

de copropriété a été rayé. Que dès lors la SCI CAROL ne pouvait lui réclamer une somme mensuelle de 86 euros. Que la société Bailleresse pourrait être condamnée à lui rembourser les dites charges dans la limite de cinq ans pour la période comprise entre le 1er janvier 2019 jusqu'au 30 septembre 2023 soit la somme de 2.322 euros plus 344 euros. Que les lieux ayant été restitués, il doit se faire rembourser le dépôt de garantie qu'il a versé dans les mains du bailleur tel que mentionné sur le bail du 1er mars 2001. Que c'est à la SCI CAROL qu'incombe la charge de la preuve pour démontrer qu'il ne s'agissait pas d'un dépôt de garantie mais d'un pas de porte.

Par conclusions en répliques, la SCI CAROL réfute les arguments soulevés par son ex locataire. Elle indique que le dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyers n'a jamais été versé. Que les charges sur 5 ans au titre des années 2019 à 2023 s'élèvent à la somme après régularisation de 15.407,32 euros; Elle produit à cet effet un tableau récapitulatif des charges sur 5 ans et demande le paiement de cette somme.

MOTIFS

Les contestations soulevées par Monsieur [O] [Y] relatives à l'interprétation du contrat de bail commercial liant les parties notamment sur la question des charges, lesquelles font soudainement l'objet d'une régularisation sur 5 ans à l'audience du 19 février 2024 alors même qu'il n'est pas contesté que les locaux ont été restitués le 30 septembre 2023, peuvent faire douter de leur caractère incontestable. Dès lors, l'interprétation des clauses du contrat de bail et de la qualification de la somme de 100.000 F soit en dépôt de garantie soit en pas de porte ne relèvent absolument pas de l'évidence et du juge des référés. Par ailleurs, il n'y a aucune urgence à statuer sur ce dossier qui lors de la délivrance de l'assignation ne portait que sur une somme de 3.344 euros.

Les demandes de la SCI CAROL ainsi que celles reconventionnelles de Monsieur [Y] qui se heurtent à des contestations sérieuses sur l'interprétation de certaines clauses du contrat de bail ainsi que sur la nature juridique de certaines sommes seront en conséquence rejetées en référé.

Il convient de réserver les dépens et les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort et par mise à disposition au greffe;

Disons n'y avoir lieu à référé sur l'ensemble des demandes de la SCI CAROL et de Monsieur [O] [Y].

Réservons les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens.

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

LA GREFFIÈRE

Fatma BELLAHOYEID
LE PRÉSIDENT

Bernard AUGONNET