RE F E R E

N°

Du 31 Mai 2024

N° RG 24/00174 - N° Portalis DBYC-W-B7I-K2AT
30B

c par le RPVA
le
à

Me Elodie KONG

- copie dossier

Expédition et copie executoire délivrée le:
à

Me Elodie KONG

Cour d'appel de Rennes
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE RENNES

OR D O N N A N C E

DEMANDEUR AU REFERE:

S.C.I. ABEILLE, dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Me Elodie KONG, avocat au barreau de RENNES

DEFENDEUR AU REFERE:

S.E.L.A.R.L. GOPMJ représentée par Me [F] [E] es qualité de liquidateur judiciaire de Mr [M] [Y], dont le siège social est sis [Adresse 2]
non comparante

LE PRESIDENT: Béatrice RIVAIL, Présidente du tribunal judiciaire

LE GREFFIER: Claire LAMENDOUR, greffier, lors des débats et lors du prononcé par mise à disposition au greffe, qui a signé la présente ordonnance.

DEBATS: à l'audience publique du 15 Mai 2024, en présence de Maud CASTILLOT, auditrice de justice,

ORDONNANCE: réputée contradictoire , prononcée par mise à disposition au Greffe des référés le 31 Mai 2024, date indiquée à l'issue des débats

VOIE DE RECOURS: Cette ordonnance peut être frappée d'appel devant le greffe de la Cour d'Appel de RENNES dans les 15 jours de sa signification en application des dispositions de l'article 490 du code de procédure civile.
L'appel de cette décision n'est cependant pas suspensif de son exécution.

EXPOSÉ DU LITIGE

Il résulte des éléments versés aux débats que par acte sous seing privé du 16 octobre 2019, la société civile immobilière (SCI) ABEILLE (RCS 478 341 829), demanderesse à l'instance, a donné à bail à Monsieur [M] [Y] un local à usage commercial sis [Adresse 3] (35) pour une durée de 9 années à compter du 16 octobre 2019 et un loyer annuel de 18 000 € hors taxes, hors charges et hors foncier. Le contrat comporte une clause résolutoire à défaut d'exécution de l'une des obligations incombant au locataire.

Suivant commandement de payer visant la clause résolutoire du 27 avril 2023, Monsieur [M] [Y] est débiteur de la somme de 72 289, 87 € envers la bailleresse, du fait de l'absence de paiement des loyers sur la période d'octobre 2019 au 27 mai 2023 (pièce n°5 demanderesse).

En l'absence de règlement des loyers et charges, la SCI ABEILLE a, par acte de commissaire de justice, assigné en référé la société d'exercice libérale à responsabilité limitée (SELARL) GOPMJ représentée par Maitre [F] [E] en qualité de liquidateur

judiciaire de Monsieur [M] [Y], devant le président du tribunal judiciaire de Rennes, au visa de l'article L145-41 du Code de commerce, du bail du 16 octobre 2019, du commandement de payer du 27 avril 2023, de l'article 809 du Code de procédure civile et des jugements des 10 juillet et 13 septembre 2023 du tribunal de commerce, aux fins de, à titre principal :
- constater la résiliation de plein droit du bail à compter du 27 mai 2023 ;
- ordonner l'expulsion de Monsieur [Y] et à tous occupants de son chef, les locaux sis [Adresse 3] (35), sous astreinte de 150 € par jour de retard, à compter du prononcé de la décision à intervenir, jusqu'à parfait délaissement et remise des clés, avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;
- ordonner l'enlèvement des biens et facultés mobilières se trouvant dans les lieux en un lieu approprié aux frais, risques et périls de Monsieur [Y], qui disposera d'un délai d'un mois pour les retirer à compter de la sommation qui sera délivrée par le commissaire de justice chargé de l'exécution ;
- inscrire au passif de la liquidation judiciaire de Monsieur [Y] les sommes provisionnelles suivantes :
* 73 475, 14 € au titre des loyers impayés arrêtés au 27 mai 2023, avec intérêts aux tau légal à compter du 27 avril 2023, date du commandement de payer ;
* 2 700 € par mois au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 28 mai 2023 jusqu'à celui de libération des locaux et de la restitution des clés ;
*2 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- dire que les dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 27 avril 2023, seront pris en frais privilégiés à la procédure collective.
à titre subsidiaire, au visa des articles L 622-14 2° et L 641-12 3° du Code de commerce,
- constater la résiliation de plein droit du bail commercial à compter du 13 décembre 2023 ;
- ordonner l'expulsion de Monsieur [Y] et à tous occupants de son chef, les locaux sis [Adresse 3] (35), sous astreinte de 150 € par jour de retard, à compter du prononcé de la décision à intervenir jusqu'à parfait délaissement et remise des clés, avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;
- ordonner l'enlèvement des biens et facultés mobilières se trouvant dans les lieux en un lieu approprié aux frais, risques et périls de Monsieur [Y], qui disposera d'un délai d'un mois pour les retirer à compter de la sommation qui sera délivrée par le commissaire de justice chargé de l'exécution ;
- inscrire au passif de la liquidation judiciaire de Monsieur [Y] les sommes provisionnelles suivantes :
*85 262, 23 € au titre des loyers impayés arrêtés au 13 décembre 2023,
*1 800 € par mois au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 14 décembre 2023 jusqu'à la libération des locaux et de la restitution des clés,
*2 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- dire que les dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 27 avril 2023, seront pris en frais privilégiés à la procédure collective.

Lors de l'audience utile du 17 avril 2024, la SCI ABEILLE, représentée par avocat, a sollicité le bénéfice de son assignation.

Régulièrement assignées par procès-verbal de commissaire de justice de recherche infructueuse, la SELARL GOPMJ n'a pas comparu ni ne s'est fait représenter.

MOTIFS DE LA DECISION

L'article 472 du code de procédure civile dispose que « si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ».

Sur la résiliation du bail et l'expulsion demandées par la SCI ABEILLE :

L'article L 641-12 du code de commerce dispose que :
« Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 641-11-1, la résiliation du bail des immeubles utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :
1o Au jour où le bailleur est informé de la décision du liquidateur de ne pas continuer le bail ;

2o Lorsque le bailleur demande la résiliation judiciaire ou fait constater la résiliation de plein droit du bail pour des causes antérieures au jugement de liquidation judiciaire ou, lorsque ce dernier a été prononcé après une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, au jugement d'ouverture de la procédure qui l'a précédée. Il doit, s'il ne l'a déjà fait, introduire sa demande dans les trois mois de la publication du jugement de liquidation judiciaire ;
3o Le bailleur peut également demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, dans les conditions prévues aux troisième à cinquième alinéas de l'article L. 622-14.
Le liquidateur peut céder le bail dans les conditions prévues au contrat conclu avec le bailleur avec tous les droits et obligations qui s'y rattachent. En ce cas, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite.
Le privilège du bailleur est déterminé conformément aux trois premiers alinéas de l'article L. 622-1 »

L'article L622-14 2°du même code dispose que :
« 2o Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement.
Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation.
Nonobstant toute clause contraire, le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail. »

La résiliation du bail commercial pour des causes antérieures au jugement de liquidation judiciaire ne peuvent concerner que des obligations autres que le paiement d'une somme d'argent. (Com. 28 mai 2002, no 98-14.259).

A titre principal :

En l'espèce, la SCI Abeille sollicite que soit constatée la résiliation du bail commercial la liant à Monsieur [Y], faisant valoir à cet effet qu'un commandement de payer visant la clause résolutoire a été signifié à ce dernier le 27 avril 2023, pour un montant de 72 289, 87€, correspondant à l'arriéré locatif dû à cette date, laquelle somme n'a pas été réglée dans le délai d'un mois (sa pièce n°5).

Au vu des pièces versées aux débats, il ressort qu'un bail commercial a bien été conclu entre le SCI ABEILLE et Monsieur [Y] prévoyant un loyer annuel de 18 000 € hors taxes et hors charges ainsi qu'une clause résolutoire en cas d'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations (pièce n°2 demanderesse).

Cependant, cette créance est antérieure au prononcé du jugement de placement en redressement puis en liquidation judiciaire de l'entreprise de Monsieur [Y] par le tribunal de commerce de Rennes les 10 juillet et 13 septembre 2023. En effet, au vu des pièces versées aux débats, elle porte sur des loyers impayés entre le mois d'octobre 2019 et le 27 mai 2023 (pièce n°5).

Il s'agit d'une obligation de payer une somme d'argent, et en outre la créance est antérieure au prononcé du redressement judiciaire, de sorte que la résiliation du bail commercial pour des causes antérieures au jugement de liquidation judiciaire ne pourra être constatée.

Dès lors, il convient de rejeter cette demande.

A titre subsidiaire :

La SCI ABEILLE sollicite la résiliation du bail commercial en date du 13 décembre 2023 en raison de l'absence de perception de loyers durant les trois mois suivant le jugement de placement en liquidation judiciaire de l'entreprise de Monsieur [Y].

En l'espèce, la demanderesse ne produit aucune déclaration de créance ou mise en demeure aux débats attestant de

l'absence de paiement des loyers postérieurs au placement en liquidation judiciaire de l'entreprise de Monsieur [Y].

En outre, il appartient au bailleur de solliciter la résolution du bail auprès du juge commissaire désigné par le tribunal de commerce, ou bien directement auprès du mandataire liquidateur.

Il convient dès lors, en l'absence de pièces justificatives et en raison de la liquidation judicaire en cours de rejeter la demande de la SCI ABEILLE à ce titre.

Par conséquent les prétentions tendant à l'expulsion de l'occupant et au paiement de l'indemnité d'occupation devenues sans objet et seront également rejetées.

Sur l'inscription au passif de la liquidation judiciaire au titre de la dette locative :

Le principe de l'obligation du locataire au titre des loyers est suffisamment établi par les pièces versées aux débats, notamment, par le bail qui liait les parties (pièce n°2 demandeur).

La société ABEILLE sollicite l'inscription au passif de la liquidation judiciaire de Monsieur [Y].de la somme provisionnelle de 73 475, 14 € au titre des loyers impayés dus pour la période du 16 octobre 2019 au 27 avril 2023, date du commandement de payer, avec intérêts aux taux légal à compter du 27 avril 2023.

La SCI ABEILLEproduit un décompte de créance joint à commandement de payer la somme de 27 289, 87 € dont 71 907, 40 € de loyers impayés (pièce n° 5 décompte de créance). Cette dernière somme n'apparaît pas ainsi sérieusement contestable.

La somme provisionnelle de 71 907, 40 €, sera donc inscrite au passif de la liquidation judiciaire de Monsieur [Y]..

Les intérêts n'étant pas dus pour une année entière au moins, il n'y a pas lieu d'ordonner la capitalisation de ceux-ci.

Sur les demandes accessoires

Il aura lieu de dire que les dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 27 avril 2023, seront pris en frais privilégiés à la procédure collective.

En raison de la procédure collective en cours et des circonstances, l'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du code de procédure civile au bénéfice de la demanderesse.

PAR CES MOTIFS

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

Rejetons la demande de constat de la résiliation de plein droit du bail liant les parties à compter du 28 mai 2023, portant sur un local à usage commercial sis [Adresse 3] (35) en raison de la liquidation judiciaire en cours;

Ordonnons l'inscription au passif de liquidation judiciaire de Monsieur [Y]. de la somme provisionnelle de 71 907, 40 € (soixante-et-onze mille neuf cent sept euros et quarante centimes) au titre des loyers restés impayés pour la période du 16 octobre 2019 au 27 avril 2023 ;

Ordonnons l'inscription au passif de la liquidation de Monsieur [Y]. des entiers dépens, en ce compris le coût du commandement visant la clause résolutoire ;

Disons que les dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 27 avril 2023, seront pris en frais privilégiés à la procédure collective;

Rejetons toute autre demande plus ample ou contraire.

La greffière Le juge des référés