8 juillet 2024
Tribunal judiciaire de Bobigny
RG n° 24/00791

Chambre 1/Section 5

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-
Chambre 1/Section 5
N° du dossier : N° RG 24/00791 - N° Portalis DB3S-W-B7I-Y4AU

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 08 JUILLET 2024
MINUTE N° 24/01857

Nous, Madame Mallorie PICHON, Vice-présidente, au Tribunal judiciaire de BOBIGNY, statuant en référés, assistée de Madame Tiaihau TEFAFANO, Greffière,

Après avoir entendu les parties à notre audience du 16 mai 2024 avons mis l'affaire en délibéré au 27 juin 2024 et avons prorogé 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 SCI F-G [Adresse 3],
dont le siège social est sis [Adresse 3] - [Localité 4]

représentée par Maître Philippe DE LAGREVOL de la SCP DE LAGREVOL - PAIRON, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : C1206

ET :

Monsieur [W] [U],
domicilié [Adresse 3] à [Localité 4] dont l'établissement et le domicile personnel sont situés [Adresse 1]t - [Localité 2]

non comparant, ni représenté

Exposé du litige

****

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 2 janvier 2017, la société SCI F-G [Adresse 3] a consenti à M. [W] [U] un bail commercial portant sur un local situé au [Adresse 3], à [Localité 4].

Par acte délivré le 11 et 19 avril 2024, la société SCI F-G [Adresse 3] a assigné en référé devant le président de ce tribunal M. [W] [U], aux fins de :
constater la résiliation du bail par l'effet d'une clause résolutoire ;ordonner l'expulsion due M. [W] [U] et de tous occupants de son chef, sous astreinte, et l'enlèvement et la séquestration des meubles ;condamner M. [W] [U] à lui payer à titre provisionnel :une somme de 7.863,28 euros à valoir sur les loyers et charges impayés de juin 2023 à décembre 2023,une somme de 786,33 euros au titre de la majoration forfaitaire prévue au bail ;les intérêts contractuellement prévus jusqu'au parfait paiement ;une indemnité d'occupation journalière de 37,47 euros jusqu'à la libération effective des lieux,condamner M. [W] [U] au paiement de la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.
L'affaire a été évoquée à l'audience du 16 mai 2024, lors de laquelle la société SCI F-G [Adresse 3] a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance.

La société demanderesse invoque divers manquements contractuels, précisant que le preneur n'a pas réglé l'intégralité des loyers dus, qu'en outre, les lieux ne sont plus ouverts ni garnis et enfin, que M. [W] [U] n'est pas inscrit en qualité de commerçant au titre des lieux loués.

Régulièrement assigné, M. [W] [U] n'a pas comparu.

L'état des privilèges et nantissements de M. [W] [U] en date du 19 février 2024 ne porte mention d'aucune inscription.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions de la partie demanderesse, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance.

Motivation

MOTIFS

En application de l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparait pas, le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur les demandes principales

Aux termes de l'article L. 145-41 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.

En application de l'article 1353 du code civil, " Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ".

Enfin, l'article 1231-5 du code civil prévoit que lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, 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.

Un commandement de payer visant la clause résolutoire a été délivré le 15 novembre 2023, dans les formes prévues à l'article L. 145-41 du code de commerce, pour le paiement de la somme en principal de 5.615,20 euros.

Il résulte du décompte produit à l'audience, arrêté au 15 mai 2024 que ledit commandement est resté infructueux dans le délai d'un mois.

Par voie de conséquence, le bail s'est trouvé résilié de plein droit un mois après la délivrance du commandement, soit le 16 décembre 2023. L'obligation de M. [W] [U] de quitter les lieux n'étant dès lors pas contestable, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres manquements invoqués, il convient d'accueillir la demande d'expulsion, selon modalités fixées au dispositif. Le recours possible à la force publique étant suffisamment comminatoire, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

Par ailleurs, le maintien dans les lieux de M. [W] [U] causant un préjudice à la société SCI F-G [Adresse 3], celle-ci est fondée à obtenir, à titre provisionnel, à compter de la résiliation du contrat et jusqu'à la libération des lieux, une indemnité d'occupation, qui sera fixée au montant du loyer mensuel augmenté des charges, taxes et accessoires tels qu'ils auraient été dus si le bail s'était poursuivi. La partie défenderesse sera donc condamnée au paiement à titre provisionnel de cette indemnité, jusqu'à la libération des lieux.

Par ailleurs, la société SCI F-G [Adresse 3] justifie, par la production du bail, du commandement de payer et du décompte arrêté au 1er décembre 2023 joint à l'assignation (le décompte actualisé ne pouvant être retenu, en l'absence de comparution du défendeur à l'audience) que M. [W] [U] reste lui devoir à cette date de manière non contestable une somme de 7.863,28 euros à valoir sur les loyers et charges impayés, terme de décembre 2023 inclus.

M. [W] [U] sera condamné à titre provisionnel au paiement de cette somme, qui portera intérêts au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation. En effet, la majoration du taux d'intérêt tel que prévu contractuellement, de par sa nature, peut être modérée par le juge du fond notamment si elle apparaît manifestement excessive au regard de la situation financière du locataire en application des dispositions de l'article 1231-5 du code civil . Tel est le cas en l'espèce, de sorte que la demande formée à ce titre ne relève pas du juge des référés, juge de l'évidence, et la société demanderesse sera renvoyée à mieux se pourvoir à cet égard.

Il en est de même s'agissant de la demande au titre de l'indemnité forfaitaire en application de la clause pénale conventionnelle, qui relève également de l'appréciation du juge du fond.

La société SCI F-G [Adresse 3] sollicite en outre le paiement de la somme de 786,33 euros au titre de la majoration forfaitaire en application de la clause pénale conventionnelle. Cette somme, par sa nature, peut être modérée par le juge

du fond notamment si elle apparaît manifestement excessive au regard de la situation financière du locataire en application des dispositions de l'article 1231-5 du code civil. Tel est le cas en l'espèce, de sorte que la demande formée à ce titre ne relève pas du juge des référés, juge de l'évidence, et la société demanderesse sera renvoyée à mieux se pourvoir à cet égard.

Sur les demandes accessoires

Succombant, M. [W] [U] sera également condamné aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.

Par ailleurs, il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SCI F-G [Adresse 3] l'intégralité de ses frais de procédure non compris dans les dépens.

Dispositif

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 la résolution du bail liant les parties au 16 décembre 2023 ;

Ordonnons, si besoin avec le concours de la force publique, l'expulsion de M. [W] [U] ou de tous occupants de son chef hors du local sis au [Adresse 3], à [Localité 4] ;

Disons que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamnons M. [W] [U] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter de la résiliation du contrat et jusqu'à la libération effective des lieux, égale au montant du loyer, augmentée des charges qu'il aurait dû payer si le bail ne s'était pas trouvé résilié ;

Condamnons M. [W] [U] à payer à la société SCI F-G [Adresse 3] la somme provisionnelle de 7.863,28 euros à valoir sur les loyers, indemnités et charges impayés, terme de décembre 2023 inclus ;

Disons que cette somme portera intérêt au taux légal à compter du 19 avril 2024 ;

Disons n'y avoir lieu à référé s'agissant de la demande au titre de la majoration forfaitaire ;

Rejetons toutes autres demandes plus amples ou contraires ;

Condamnons M. [W] [U] à payer à la société SCI F-G [Adresse 3] la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamnons M. [W] [U] à supporter la charge des dépens, en ce compris le coût du commandement de payer ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire par provision.

AINSI JUGÉ AU PALAIS DE JUSTICE DE BOBIGNY, LE 08 JUILLET 2024.

LA GREFFIERE

LA PRÉSIDENTE