5 août 2024
Tribunal judiciaire de Bordeaux
RG n° 24/00734

REFERES 1ère Section

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE

DE BORDEAUX

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

30B

Minute n° 24/687

N° RG 24/00734 - N° Portalis DBX6-W-B7I-Y6DF

2 copies

GROSSE délivrée
le 05/08/2024
à Me Baptiste MAIXANT

Rendue le CINQ AOUT DEUX MIL VINGT QUATRE

Après débats à l'audience publique du 1er juillet 2024

Par mise à disposition au greffe, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Par Elisabeth FABRY, Première Vice-Présidente au tribunal judiciaire de BORDEAUX, assistée de David PENICHON, Greffier.
Lors des débats au fond, le tribunal était composé d' Elisabeth FABRY, Première Vice-Présidente au tribunal judiciaire de BORDEAUX, et de Karine PAPPAKOSTAS, Greffière.

Exposé du litige

DEMANDERESSE

S.A.R.L. Mercerie Gabas, prise en la personne de son représentant légal
[Adresse 2]
[Localité 1]
représentée par Me Baptiste MAIXANT, avocat au barreau de BORDEAUX

DÉFENDERESSE

Société STS [Localité 4], prise en la personne de son représentant légal
[Adresse 3]
[Localité 4]
défaillant

I – FAITS, PROCEDURE ET DEMANDES DES PARTIES

Par acte du 26 mars 2024, la SARL MERCERIE GABAS a fait assigner la SAS STS ANGOULEME devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Bordeaux, afin de voir
- constater l'acquisition de la clause résolutoire ;
- condamner la SAS STS [Localité 4] à lui payer, à titre provisionnel, la somme de 4 800 euros, arrêtée à février 2024, avec intérêts au taux légal ;
- ordonner la libération des lieux ;

- ordonner, à défaut de restitution volontaire des lieux dans les 15 jours de la signaification de l'ordonnance, l'expulsion de la SAS STS [Localité 4], de ses biens et de tous les occupants de son chef des locaux et ce, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier s'il y a lieu ;
- ordonner la transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tel garde-meubles qu'il plaira au Président du tribunal judiciaire de désigner ou dans tel lieu au choix du bailleur, aux frais, risques et périls de l'expulsé, avec sommation à l'expulsé d'avoir à les retirer dans un délai de 4 semaines à l'expiration duquel il sera procédé à leur mise en vente aux enchères publiques sur autorisation du juge de l'exécution;
- dire qu'à compter du 19 février 2024, la SAS STS [Localité 4] est redevable d'une indemnité d'occupation égale au loyer et charges ;
- condamner la SAS STS [Localité 4] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 1 200 euros à compter du 19 février 2024 jusqu'à la libération effective des lieux et remise des clés ;
- condamner la SAS STS [Localité 4] au paiement d'une somme de 2 400 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens, en ce compris les frais de poursuite, des mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification.

La demanderesse expose que, par acte sous-seing privé en date du 14 juillet 2022, elle a donné à bail à la SAS STS [Localité 4], qui souhaitait y implanter son établissement secondaire STS [Localité 5], des locaux à usage commercial situés [Adresse 2] ; que des loyers sont restés impayés et que par acte du 19 janvier 2024, elle a fait délivrer à la locataire un commandement de payer la somme de 3 600 euros d'arriérés locatifs, hors frais de procédure, et de justifier d'une assurance, visant la clause résolutoire qui est resté sans suite.

L'affaire a été appelée à l'audience du 1er juillet 2024, à laquelle la demanderesse s'en est remis à son acte introductif d'instance.

Bien que régulièrement assignée à l'étude selon les modalités de l'article 656 du code de procédure civile, la SAS STS [Localité 4] n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter. La procédure est régulière et elle a disposé d'un délai suffisant pour préparer sa défense. Il sera statué par décision réputée contradictoire.

II – MOTIFS DE LA DECISION

L'article 834 du code de procédure civile permet au juge de référés, en cas d'urgence, de prendre les mesures qui ne se heurtent pas à l'existence d'une contestation sérieuse. En outre, l'article 835 alinéa 1 permet au juge de prendre toute mesure nécessaire pour faire cesser un trouble manifestement illicite, tel que l'occupation sans titre d'une propriété privée.

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile permet au juge des référés, lorsque l'obligation n'est pas sérieusement contestable, d'allouer une provision au créancier ou d'ordonner l'exécution de cette obligation même lorsqu'il s'agit d'une obligation de faire.

Aux termes de l'article L.145-41 du code du commerce, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit d'un bail commercial ne produit effet que passé un mois après un commandement de payer demeuré infructueux ; il impose au commandement de reproduire ce délai. Le juge saisi d'une demande de délai de grâce peut suspendre la réalisation et les effets de la clause résolutoire tant que la résiliation n'a pas été constatée par une décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire dans ce cas ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats :

- que le bail commercial liant les parties comporte une clause résolutoire en cas de loyers impayés ;
- qu'un commandement de justifier d'une assurance locative, et de payer d'une somme de 3 813,82 euros dont 3 600,00 euros d'arriéré de loyers arrêté au 12 janvier 2024, visant la clause résolutoire et reproduisant le délai, a été régulièrement signifié le 19 janvier 2024 au preneur ;
- que le preneur ne s'est pas acquitté de son obligation de paiement intégral de sa dette dans le délai ci-dessus prescrit ni n'a justifié d'une assurance ;

- que l'arriéré locatif s'élève à 4 800,00 euros selon décompte arrêté au 19 février 2024.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la résiliation du bail commercial est intervenue le 19 février 2024 par l'effet de l'acquisition de la clause résolutoire, et qu'il convient donc:

- d'ordonner, à défaut de restitution volontaire des lieux dans le mois de la signification de la présente ordonnance, l'expulsion de la SAS STS [Localité 4], de ses biens et des occupants de son chef des locaux litigieux et ce, avec l'assistance éventuelle de la force publique et d'un serrurier ;

- de dire qu'à compter du 19 février 2024, et jusqu'à complète libération des lieux, la SAS STS [Localité 4] est devenue redevable d'une indemnité mensuelle d'occupation équivalente au montant mensuel du loyer et des charges en vigueur avant cette date ;

- de condamner la SAS STS [Localité 4] au paiement de la somme provisionnelle de 4 800,00 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation impayés, mensualité de février 2024 incluse, cette somme n'étant pas sérieusement contestable, majorée des intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 19 janvier 2024 sur la somme de 3 600,00 euros exigible à cette date et à compter de l'assignation pour le surplus ;

- de la condamner au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 1 200,00 euros à compter du 1er mars 2024 et jusqu'à libération effective des lieux.

Afin d'assurer l'effectivité du départ de la SAS STS [Localité 4], les biens meubles éventuellement laissés par elle après son départ des lieux loués pourront être transportés par la bailleresse dans tout lieu qui lui paraîtra approprié, aux frais, risques et périls du preneur conformément aux dispositions des articles L 433-1 et R 433-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur les demandes accessoires

Il apparaît inéquitable de laisser à la charge de la demanderesse les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits. La défenderesse sera condamnée à lui verser la somme de 1 500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile.

La défenderesse sera condamnée aux dépens, en ce compris notamment le coût du commandement de payer.

Motivation

III - DECISION

Le juge des référés du tribunal judiciaire de Bordeaux statuant par une ordonnance réputée contradictoire, publiquement par mise à disposition au greffe et susceptible d'appel ;

Constate la résiliation, par l'acquisition de la clause résolutoire, du bail commercial
liant la SARL MERCERIE GABAS et la SAS STS [Localité 4] ;

Condamne la SAS STS [Localité 4] à payer à la SARL MERCERIE GABAS la somme provisionnelle de 4 800,00 euros correspondant aux loyers et indemnités d'occupation impayés arrêtés au 19 février 2024, mensualité de février 2024 comprise, majorée des intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 19 janvier 2024 sur la somme de 3 600,00 euros exigible à cette date et à compter de l'assignation pour le surplus;

Condamne la SAS STS [Localité 4] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation équivalente au montant mensuel

du loyer et des charges en vigueur avant cette date, soit 1 200 euros, à compter du 1er mars 2024 et jusqu'à complète libération des lieux;

Ordonne, à défaut de restitution volontaire des lieux dans le mois de la signification de la présente ordonnance, l'expulsion de la SAS STS [Localité 4], de ses biens et de tout occupant de son chef des lieux situés [Adresse 2] et ce, avec le concours éventuel de la force publique et d'un serrurier ;

Autorise la SARL MERCERIE GABAS à faire transporter dans tout lieu qu'il lui plaira les meubles éventuellement laissés par le preneur dans les lieux loués après son départ, et ce aux frais, risques et périls de la SAS STS [Localité 4] ;

Condamne la SAS STS [Localité 4] à payer à la SARL MERCERIE GABAS la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la SAS STS [Localité 4] aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer.

La présente décision a été signée par Elisabeth FABRY, Première Vice-Présidente, et par David PENICHON, Greffier.

Le Greffier, Le Président,