TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU
12 SEPTEMBRE 2024

N° RG 24/00842 - N° Portalis DB22-W-B7I-SCX3
Code NAC : 30B

DEMANDERESSE

La Société PARIMALL - [8],
Société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 403 036 692, dont le siège social est situé [Adresse 2] - [Localité 3], agissant aux poursuites et diligences de son représentant domicilié en cette qualité audit siège,
Représentée par Me Corinna KERFANT, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 19, avocat postulant et par Me Antoine PINEAU-BRAUDEL, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C0260, avocat plaidant,

DEFENDERESSE

La Société MMT DEVELOPMENT,
Société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au RCS de CRÉTEIL sous le n° 901 908 228, dont le siège social est situé [Adresse 1], [Localité 4],, représentée par son dirigeant domicilié audit siège en cette qualité, assignée à l'adresse des lieux loués, [Adresse 6] - [Localité 7], local exploité sous l'enseigne MOMEN'TEA,
défaillante

Débats tenus à l'audience du : 06 Août 2024

Nous, Bertrand MENAY, Président du Tribunal Judiciaire de Versailles, assisté de Virginie DUMINY, Greffier,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil, à l'audience du 06 Août 2024, l'affaire a été mise en délibéré au 12 Septembre 2024, date à laquelle l'ordonnance suivante a été rendue :

EXPOSE DU LITIGE, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte du 22 septembre 2022 et avenant du 12 septembre 2023, la société PARIMALL-[8] (le bailleur) a donné à bail commercial à la société MMT DEVELOPPEMENT (le locataire) un local n° 261 d'une surface de 50 m² situé dans le centre commercial « [8] », [Adresse 5] à [Localité 7], moyennant un loyer fixe annuel de 80 000 euros, hors charges et hors taxes, et d'un loyer variable additionnel égal à 10% du chiffre d'affaires HT et hors TVA, le tout payable trimestriellement par avance.

Des loyers étant demeurés impayés, le bailleur a adressé au locataire une mise en demeure par lettre du 10 avril 2024 lui enjoignant de payer la somme de de 171 369,28 euros, au titre de l'arriéré locatif.

Exposant que cette somme est demeurée totalement ou partiellement impayée, le bailleur a, par acte de commissaire de justice du 4 juin 2024, fait assigner le locataire devant la présente juridiction des référés aux fins de condamner la société MMT DEVELOPPEMENT à payer à la société PARIMALL-[8] :

la somme provisionnelle de 171 369,28 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 23 avril 2024 ;la somme provisionnelle de 17 136,92 euros au titre de l'indemnité forfaitaire et irrévocable de 10% ;les intérêts de retard au taux contractuel selon somme à parfaire au jour du paiement ;la somme de 2 800 euros au titre des dispositions des articles 1103 et 1104 du code civil et très subsidiairement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.
A l'audience du 6 août 2024, la société PARIMALL-[8] maintient les demandes de son acte introductif d'instance.

Assignée par remise de l'acte en étude d'huissier, la société MMT DEVELOPPEMENT n'était ni comparante, ni représentée.

En application de l'article 446-1 du code de procédure civile, il est renvoyé à l'acte introductif d'instance et aux dernières écritures des parties pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties.

SUR CE,

Selon l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, si l'existence et le montant de l'obligation ne sont pas sérieusement contestables, le juge des référés peut accorder une provision au bailleur à valoir sur le passif locatif du preneur.

Le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée.

Il n'existe aucune contestation sérieuse sur le contrat liant les parties et le détail complet des loyers et charges dus entre juillet 2023 et le deuxième trimestre 2024 selon les factures produites et le décompte qui les reprend dans la lettre de mise en demeure du 10 avril 2024.

En l'espèce, au vu du décompte produit par la société PARIMALL-[8], l'obligation de la société MMT DEVELOPPEMENT n'est pas sérieusement contestable à hauteur de 171 369,28 euros, somme au paiement de laquelle il convient de condamner la société MMT DEVELOPPEMENT.

Le paiement d'intérêts au taux contractuel et d'une indemnité contractuelle forfaitaire présente, ainsi que le relève le demandeur, le caractère d'une clause pénale par nature susceptible comme telle d'être modérée par le juge du fond, en application des dispositions de l'article 1231-5 du code civil, de sorte qu'il n'y a pas lieu à référé sur ce point et que les sommes dues produiront des intérêts au taux légal depuis le 10 avril 2024, date de la mise en demeure de payer.

L'article 491, alinéa 2 du code de procédure civile dispose que le juge statuant en référé statue sur les dépens. L'article 696 dudit code précise que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

La société MMT DEVELOPPEMENT, qui succombe, doit supporter la charge des dépens, conformément aux dispositions susvisées.

Aucun élément tiré de l'équité ou de la situation économique de la société MMT DEVELOPPEMENT ne permet d'écarter la demande de la société PARIMALL-[8] formée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, seul fondement possible à la demande présentée en l'absence de toute justification des frais réellement exposés et dont la réparation est demandée. Cette indemnité sera cependant évaluée à la somme de 1 500 euros.

PAR CES MOTIFS

Nous, Bertrand MENAY, statuant en qualité de Juge des référés, par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort, mise à disposition au greffe le jour du délibéré après débats en audience publique,

Condamnons par provision la société MMT DEVELOPPEMENT à payer à la société PARIMALL-[8] la somme de 171 369,28 euros au titre du solde des loyers, charges, et accessoires impayés au second trimestre 2024, avec intérêts au taux légal à compter du 10 avril 2024 ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur les demandes formées au titre de la clause pénale;

Condamnons la société MMT DEVELOPPEMENT à payer à la société PARIMALL-[8] la somme de 1 500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejetons toutes les autres demandes des parties ;

Condamnons la société MMT DEVELOPPEMENT aux entiers dépens ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Prononcé par mise à disposition au greffe le DOUZE SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT QUATRE par Bertrand MENAY, Président, assisté de Virginie DUMINY, Greffier, lesquels ont signé la minute de la présente décision.

Le Greffier Le Président

Virginie DUMINY Bertrand MENAY