MINUTE N° :
ORDONNANCE DU : 11 Juillet 2024
DOSSIER N° : N° RG 24/00366 - N° Portalis DB3T-W-B7I-U3HR
CODE NAC : 30B - 0A
AFFAIRE : S.C.I. ARCHANGE MICKAEL C/ S.A.S. SAMEL, [Z] [K] épouse [U]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL

Section des Référés

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

LE JUGE DES REFERES : Madame Elise POURON, Juge

GREFFIER : Madame Valérie PINTE, Greffier

PARTIES :

DEMANDERESSE

S. C. I. ARCHANGE MICKAEL
immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 890 907 496
dont le siège social est sis 140 boulevard Maxime Gorki - 94800 VILLEJUIF

représentée par Maître Dany ROSSI, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE - Vestiaire : PC 308

DEFENDERESSES

S. A. S. SAMEL
immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 911 043 271
dont le siège social est sis 14 boulevard Maxime Gorki - 94800 VILLEJUIF

Madame [Z] [K] épouse [U] née le 30 Juillet 1965 à ALGER (ALGÉRIE), demeurant 6 rue Anatole France - 94270 LE KREMLIN-BICÊTRE

représentée par Maître Paula FRIAS, avocat au barreau de PARIS - Vestiaire : B1047

****

Débats tenus à l'audience du : 17 Juin 2024
Date de délibéré indiquée par le Président : le 11 Juillet 2024
Ordonnance rendue par mise à disposition au greffe le 11 Juillet 2024

****

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 4 mars 2021, la SCI ARCHANGE MICKAEL a donné à bail commercial à Madame [Z] [U] née [K], agissant au nom et pour le compte de la SAS SAMEL, des locaux situés 140 boulevard Maxime Gorki 94800 Villejuif moyennant un loyer annuel de 105.000 hors taxes et hors charges payable trimestriellement et par avance.

Suivant acte du même jour, Madame [Z] [U] née [K] s'est portée caution solidaire pour un montant maximum de 52.500 euros.

Des loyers sont demeurés impayés.

La SCI ARCHANGE MICKAEL a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire par acte d'huissier du 30 mai 2023 à la SAS SAMEL pour une somme de 39 711,00 € au titre de l'arriéré locatif au 1 mai 2023.

C'est dans ces conditions que par acte d'huissier du 19 février 2024, la SCI ARCHANGE MICKAEL a fait assigner la SAS SAMEL et Madame [Z] [U] née [K] devant la juridiction des référés du tribunal judiciaire de Créteil.

L'affaire a été appelée, après un renvoi, à l'audience du 17 juin 2024, à laquelle les parties étaient représentées par leur conseil respectif.

Par conclusions visées et soutenues à l'audience, la SCI ARCHANGE MICKAEL sollicite du juge des référés de :
- constater l'acquisition de la clause résolutoire,
- prononcer en conséquence la résiliation du bail,
- ordonner l'expulsion immédiate de la SAS SAMEL et de tous les occupants de son chef du local commercial et ce au besoin avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier, sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir jusqu'à complète libération des lieux,
- ordonner la séquestration des meubles se trouvant dans les lieux pour sûreté des sommes dues et ce, aux frais et risques de la SAS SAMEL,
- condamner la SAS SAMEL à payer, par provision, à la SCI ARCHANGE MICKAEL la somme de 136.972,06 euros au titre des loyers, charges et taxe foncière impayés au mois de juin 2024 inclus, dont 52.520 euros solidairement avec Madame [Z] [U] née [K],
- fixer à 11.220 euros par mois le montant des indemnités d'occupation dues à compter du 1er avril 2024, et condamner par provision la SAS SAMEL à payer ladite somme jusqu'à son départ effectif des lieux,
- condamner solidairement la SAS SAMEL et Madame [Z] [U] née [K] en sa qualité de caution solidaire à payer à la SCI ARCHANGE MICKAEL la somme provisionnelle de 16.603,05 euros au titre de la clause pénale,
- débouter la SCI ARCHANGE MICKAEL de ses demandes reconventionnelles,
- condamner solidairement la SAS SAMEL et Madame [Z] [U] née [K] à payer à la SCI ARCHANGE MICKAEL la somme de 2.400 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, comprenant le coût du commandement de payer.

Elle sollicite l'acquisition de la clause résolutoire, faute de paiement des loyers dans le délai d'un mois fixé par le commandement de payer. Sur le respect de ses obligations aux termes du bail, elle souligne avoir remis un diagnostic amiante et n'avoir aucune raison de remettre en cause les conclusions de ce rapport, n'étant pas comptable du travail du diagnostiqueur et des conclusions du technicien ayant procédé au diagnostic et n'étant au surplus pas informée de l'existence d'amiante dans le local loué. Elle souligne que la SAS SAMEL n'a jamais rien sollicité pendant les deux ans de travaux et qu'elle émet une réclamation en réaction à la présente procédure. Elle rappelle que les travaux ont été dictés par la seule volonté de la SAS SAMEL au regard de son activité et non par la volonté du bailleur. Elle ajoute qu'une franchise de loyer était prévue au bail à hauteur de 6 mois de loyer, qu'elle a bénéficié au preneur qui a réglé le dépôt de garantie plus de trois mois après la signature du bail, ce retard dans le paiement justifiant selon elle que la SCI

ARCHANGE MICKAEL refuse d'appliquer le mois supplémentaire de franchise (août 2022). Concernant la régularité de l'acte de caution, elle mentionne ne pas être un professionnel du secteur de la location commercial et que Madame [Z] [U] née [K] est présidente de la société preneuse, de sorte qu'elle connaissait les risques pris et ses capacités de paiement. Elle s'oppose aux demandes reconventionnelles formées par la SAS SAMEL et Madame [Z] [U] née [K].

Par conclusions visées et soutenues à l'audience, la SAS SAMEL et Madame [Z] [U] née [K] sollicitent du juge des référés de :
- à titre principal : juger qu'il existe des contestations sérieuses et dire n'y avoir lieu à référé,
- à titre subsidiaire :
* condamner la SCI ARCHANGE MICKAEL à payer à titre provisionnel à la SAS SAMEL la somme de 197.096,65 euros TTC,
* ordonner la compensation entre les condamnations réciproques de la SCI ARCHANGE MICKAEL et de la SAS SAMEL,
- à titre très subsidiaire : ordonner un report de paiement de la totalité de la créance fixée comme étant non sérieusement contestable à un délai de deux ans et un échelonnement de la créance sur 24 mois, la première échéance étant fixée à un mois à l'expiration de ce délai de deux ans,
- à titre encore plus subsidiaire : ordonner un échelonnement de la créance fixée comme étant non sérieusement contestable sur une durée de 24 mois, la première échéance étant fixée à un mois à compter de la date de signification de l'ordonnance,
- en tout état de cause :
* condamner la SCI ARCHANGE MICKAEL à payer à la SAS SAMEL la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
* condamner la SCI ARCHANGE MICKAEL à payer à Madame [Z] [U] née [K]la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
* condamner la SCI ARCHANGE MICKAEL aux entiers dépens.

Au visa de l'article 835 alinéa 2 et de l'article 2300 du code civil, ils soutiennent l'existence de contestations sérieuses portant sur l'acte de cautionnement de Madame [Z] [U] née [K], laquelle a selon eux la qualité de professionnel alors que le bailleur ne justifie pas avoir vérifié si son engagement était proportionné ou non.
Ils relèvent également une contestation sérieuse au visa de l'article 1719 du code civil, en l'absence de délivrance d'un diagnostic amiante exact, le bailleur étant tenu de prendre à sa charge les travaux de désamiantage en vertu de son obligation de délivrance conforme, ce qu'il n'a pas fait. Ils soulignent également la réalisation de travaux relevant de la charge exclusive du bailleur en présence de grosses réparations et l'absence de créance certaine et exigible, le décompte joint au commandement de payer du 30 mai 2023 et celui joint à l'appui de l'assignation se contredisant et portant sur des montants non dus.

A l'issue des débats, il a été indiqué aux parties que l'affaire était mise en délibéré et que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 11 juillet 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire et les demandes qui en découlent

L'article 834 du code de procédure civile dispose que dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.
La juridiction des référés n'est toutefois pas tenue de caractériser l'urgence, au sens de l'article 834 du code de procédure civile, pour constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de droit d'un bail.

L'article L. 145-41 du code de commerce dispose que 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.

Le bailleur, au titre d'un bail commercial, demandant la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire comprise dans le bail doit rapporter la preuve de sa créance.

Le juge des référés peut constater la résiliation de plein droit du bail au titre d'une clause contenue à l'acte à cet effet, à condition que :

1. le défaut de paiement de la somme réclamée dans le commandement de payer visant la clause résolutoire soit manifestement fautif,

2. le bailleur soit, de toute évidence, en situation d'invoquer de bonne foi la mise en jeu de cette clause,

3. la clause résolutoire soit dénuée d'ambiguïté et ne nécessite pas interprétation ; en effet, la clause résolutoire d'un bail doit s'interpréter strictement.

En vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, notamment de délivrer au preneur la chose louée.

Le bailleur est, sauf clause expresse contraire, en vertu de son obligation de délivrance, tenu de prendre à sa charge les travaux de désamiantage de la toiture du bâtiment qui sont nécessaires à l'activité stipulée au bail.

En l'espèce, la soumission du bail au statut des baux commerciaux ne donne lieu à aucune discussion.

Un commandement de payer visant la clause résolutoire a été délivré à la SAS SAMEL par acte de commissaire de justice du 30 mai 2023. Les causes du commandement n'ont pas été acquittées dans le mois imparti.

Il ressort toutefois du dossier que dans le cadre des travaux entrepris par la SAS SAMEL, un diagnostic établi par la société DIAG IMMO MALIN le 7 juillet 2023 a attesté de la présence d'amiante à plusieurs endroits dans les locaux loués utilisés comme maison de santé.

La SAS SAMEL en a informé la SCI ARCHANGE MICKAEL, selon mise en demeure adressée dès le 20 juillet 2023, sans que cette dernière ne prenne à sa charge le coût des travaux de désamiantage, ce qu'elle ne conteste d'ailleurs pas.

Si le bailleur a certes communiqué un rapport de mission attestant au moment de la signature du bail de l'absence d'amiante dans les locaux, ce nouveau diagnostic suffit à caractériser une contestation sérieuse à l'acquisition de la clause résolutoire.

En effet, la question de l'exception d'inexécution au paiement des loyers en raison de l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance excède les pouvoirs du juge des référés.

Sans qu'il ne soit nécessaire de se prononcer sur les autres moyens soulevés par la SAS SAMEL et Madame [Z] [U] née [K] à l'appui de leurs écritures, la demande d'acquisition de la clause résolutoire et les demandes subséquentes formulées par la SCI ARCHANGE MICKAEL ne présentent ainsi pas un caractère évident en droit et en fait, rien ne permettant d'affirmer que les moyens développés par la SAS SAMEL et Madame [Z] [U] née [K] ne présentent aucune chance d'être retenus par les juges du fond.

Il convient donc de dire n'y avoir lieu à référé sur la demande d'acquisition de clause résolutoire et les demandes subséquentes formulées par la SCI ARCHANGE MICKAEL.

Sur les demandes de condamnation à titre provisionnel

S’agissant du paiement, par provision, de l’arriéré locatif, il convient de rappeler qu’une demande en paiement de provision au titre d'une créance non sérieusement contestable relève du pouvoir du juge des référés sans condition de l'existence d'une urgence, aux termes de l’article 835 du code de procédure civile. Le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée.

Il convient de dire n’y avoir lieu à référé sur les demandes de condamnation à titre provisionnel à payer les loyers, charges, taxe foncière et la clause pénale, en présence de contestations sérieuses.

Sur les demandes accessoires

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 SCI ARCHANGE MICKAEL, qui succombe, doit supporter la charge des dépens, conformément aux dispositions susvisées. Elle sera déboutée de sa demande au titre de l’article 700 du code de procédure civile.

Aucun élément tiré de l’équité ou de la situation économique de la SCI ARCHANGE MICKAEL ne permet d’écarter la demande de la SAS SAMEL et Madame [Z] [U] née [K] formée sur le fondement des dispositions de l’article 700 du code de procédure civile. Celle-ci sera cependant évaluée à la somme de 800 euros, chacune.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision contradictoire et en premier ressort,

DISONS n’y avoir lieu à référé sur la demande d’acquisition de la clause résolutoire et l’ensemble des demandes subséquentes,

DISONS n’y avoir lieu à référé sur les demandes de condamnation à titre provisionnel,

CONDAMNONS la SCI ARCHANGE MICKAEL à payer à la SAS SAMEL la somme de 800 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS la SCI ARCHANGE MICKAEL à payer à Madame [Z] [U] née [K] la somme de 800 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

DEBOUTONS la SCI ARCHANGE MICKAEL de sa demande au titre de l’article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS la SCI ARCHANGE MICKAEL aux entiers dépens,

REJETONS toutes les autres demandes des parties,

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

FAIT AU PALAIS DE JUSTICE DE CRÉTEIL, le 11 juillet 2024

LE GREFFIER LE JUGE DES RÉFÉRÉS,