TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

ORDONNANCE DE REFERE N° 24/

Référés Cabinet 3

ORDONNANCE DU : 22 Novembre 2024
Président : Madame LECOQ, Vice-présidente en charge des référés
Greffier : Madame ZABNER,
Débats en audience publique le : 11 Octobre 2024

N° RG 24/02425 - N° Portalis DBW3-W-B7I-465D

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.A.R.L. NORMAN PARKER & ASSOCIATES, faisant élection de domicile en les bureaux sis [Adresse 4] de la Société MICHEL DE CHABANNES IMMOBILIER, prise en la personne de son représentant légal

représentée par Maître Philippe DE GOLBERY de la SELARL LESCUDIER & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSES

S.A.R.L. EMANO, dont le siège social est sis [Adresse 5], prise en la personne de sa gérante, Madame [J] [F]

Comparante

Madame [J] [F] née le 25 Décembre 1983 à [Localité 7], demeurant [Adresse 6]

Comparante

DENONCE

Société CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, dont le siège social est sis [Adresse 3], prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Société LIXXBAIL, dont le siège social est sis [Adresse 1], prise en la personne de son représentant légal

non comparante

EXPOSE DU LITIGE

La société NORMAN PARKER & ASSOCIATES est propriétaire d'un local commercial situé [Adresse 2] pour lequel elle a consenti 4 octobre 2023 à la société EMANO un bail commercial d'une durée de neuf années, comportant une clause résolutoire.

Le même jour, Madame [N] [F] a régularisé au profit du bailleur un engagement de caution solidaire au titre du bail commercial de la société EMANO à hauteur d'un montant maximum de 270 000 € et ce pour la durée du contrat de location.

N'ayant pas respecté son obligation de paiement du loyer et des charges au terme convenu, la société NORMAN PARKER & ASSOCIATES a fait délivrer à la société EMANO un commandement de payer visant la clause résolutoire le 18 avril 2024 et a fait signifier le commandement de payer à la caution suivant acte du 25 avril 2024.

Faisant valoir l'absence de tout règlement, par exploit de commissaire de justice du 24 mai 2024, la société NORMAN PARKER & ASSOCIATES a fait assigner la société EMANO et Madame [N] [F], aux fins d'obtenir:

-la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et de la résiliation du bail et l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé le délai de 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir ;

-la condamnation solidaire des parties en défense au paiement d'une somme de 11 181,60 € à titre de provision sur la dette locative arrêtée au 2 mai 2024 ;

-la fixation d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer majoré des charges et accessoires exigibles, éventuellement révisés, et la condamnation solidaire des parties en défense à son paiement jusqu'à la libération effective des lieux;

-la condamnation solidaire des parties en défense au paiement de la somme de 1700 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile outre les entiers dépens en ce compris les frais de commandement de payer du 18 avril 2024, de la dénonce du 25 avril 2024, de l'extrait K bis et de l'état positif des créanciers inscrits.

L'affaire a été appelée à l'audience du 11 octobre 2024.

À cette date, la société NORMAN PARKER & ASSOCIATES, par l'intermédiaire de son conseil, expose que le 22 juillet 2024, le tribunal de commerce de Marseille a ouvert une procédure de liquidation judiciaire de la société EMANO et qu'elle a déclaré sa créance entre les mains du mandataire liquidateur le 11 septembre 2024 à hauteur de la somme totale de 22 480,12 € arrêtée à l'échéance du mois de septembre 2024 de sorte qu'elle se désiste de ses demandes formées à l'encontre de la société EMANO.
Elle explique maintenir sa demande de condamnation de Madame [N] [F] au paiement de la somme de 24 759,63 € au titre de la dette locative arrêtée au 2 octobre 2024, d'une indemnité mensuelle d'occupation qui sera fixée à un montant égal au dernier loyer et accessoires exigibles de 2587,50 € mensuelle jusqu'à la reprise effective des lieux outre la somme de 1700 € par application des dispositions de l'article 700 ainsi qu'aux entiers dépens.

Madame [N] [F], comparaît en personne à l'audience, expose qu'elle ne perçoit aucun revenu ni indemnité chômage, qu'elle n'est pas en capacité de rembourser la dette locative et que le mandataire liquidateur ne répond pas à ses demandes.

La société EMANO, régulièrement assignée par procès-verbal remis en étude, n'est pas représentée à l'audience susvisée.

SUR QUOI

Attendu qu'en application de l'article 472 du code de procédure civile, il y a lieu de rappeler qu'en l'absence de comparution de la partie en défense, le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ;

Attendu que l'article 834 du Code de procédure civile dispose « dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différent » ;

Que par application de l'article 835 du même code, « le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'impose, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.
Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire » ;

Attendu que depuis l'assignation en justice 24 mai 2024, la société EMANO a été placée en liquidation judiciaire suivant décision du tribunal de commerce de Marseille du 22 juillet 2024 et la SAS LES MANDATAIRES, prise en la personne de Monsieur [S] [B], désignée en qualité de mandataire liquidateur ;

Attendu que la société NORMAN PARKER & ASSOCIATES a produit sa créance au passif de la société la société EMANO entre les mains du mandataire liquidateur ;

Qu'il convient de constater son désistement de l'intégralité de ses demandes à l'encontre de la société EMANO ;

Attendu qu'en vertu des textes précités, il est possible, en référé, de condamner une partie au paiement de sommes provisionnelles lorsque la demande ne se heurte à aucune contestation sérieuse ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats que Madame [N] [F] s'est portée caution solidaire du paiement des loyers commerciaux, à concurrence de la somme de 270 000 €, dus par la société la société EMANO au titre du bail contracté avec la société NORMAN PARKER & ASSOCIATES le 4 octobre 2023 ;

Que Madame [N] [F], en sa qualité de caution solidaire, ne justifie d'aucun paiement effectué postérieurement au commandement de payer la somme de 5680,60 € au titre de l'arriéré locatif arrêté à l'échéance du mois de mars 2024 qui a été délivré à la société EMANO le 18 avril 2024 et qui lui a été dénoncé le 25 avril suivant ;

Que l'obligation de paiement de Madame [N] [F] n'est pas sérieusement contestable de sorte qu'il convient de la condamner à verser au bailleur la somme provisionnelle de 24 759,63 € au titre de la dette locative arrêtée au 2 octobre 2024 ;

Qu'il convient de fixer l'indemnité provisionnelle d'occupation due par Madame [N] [F], en sa qualité de caution solidaire, au bailleur égale au montant du dernier loyer pratiqué de 2500 € majoré des charges de 250 € soit la somme totale de 2750 € et de condamner Madame [N] [F] à son paiement à compter du 2 novembre 2024 jusqu'à la libération définitive des lieux loués;

Attendu que Madame [N] [F] sera condamnée au paiement de la somme de 1000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

JUGEANT PAR ORDONNANCE PRONONCEE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, REPUTEE CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT,

CONSTATONS le désistement de la société NORMAN PARKER & ASSOCIATES de l'intégralité de ses demandes à l'encontre de la société EMANO ;

CONDAMNONS Madame [N] [F], en sa qualité de caution solidaire, à payer, à titre provisionnel, à la société NORMAN PARKER & ASSOCIATES la somme de 24 759,63 € au titre de la dette locative arrêtée au 2 octobre 2024 ;

CONDAMNONS Madame [N] [F], en sa qualité de caution solidaire, à payer, à titre provisionnel, à la société NORMAN PARKER & ASSOCIATES une indemnité provisionnelle mensuelle d'occupation égale au montant du dernier loyer pratiqué de 2500 € majoré des charges de 200 € sur la somme totale de 2750 € à compter du 2 novembre 2024 et jusqu'à parfaite libération des lieux;

CONDAMNONS Madame [N] [F] à payer à la société NORMAN PARKER & ASSOCIATES la somme de 1000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

CONDAMNONS Madame [N] [F] aux entiers dépens ;

REJETONS le surplus des demandes plus amples ou contraires ;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT