COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-11 référés

ORDONNANCE DE REFERE

du 13 Février 2025

N° 2025/69

Rôle N° RG 24/00494 - N° Portalis DBVB-V-B7I-BNU33

S.A.S. MTR INVEST

C/

S.A.R.L. VIOLET

[I] [T]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Pierre CREPIN

Me Laure ATIAS

Prononcée à la suite d'une assignation en référé en date du 30 Août 2024.

DEMANDERESSE

S.A.S. MTR INVEST, demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Pierre CREPIN de la SELARL LEXSTONE AVOCATS, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

DEFENDERESSE

S.A.R.L. VIOLET prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Laure ATIAS de la SELARL LAMBERT ATIAS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, Me Rudy ROMERO, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE

PARTIE(S) INTERVENANTE(S)

Maître [I] [T] Assignation portant signification des conclusions le 06/06/24 à domicile, demeurant [Adresse 2]

* * * *

DÉBATS ET DÉLIBÉRÉ

L'affaire a été débattue le 09 Janvier 2025 en audience publique devant

Pierre LAROQUE, Président,

déléguée par ordonnance du premier président.

En application des articles 957 et 965 du code de procédure civile

Greffier lors des débats : Cécilia AOUADI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 13 Février 2025.

ORDONNANCE

Contradictoire,

Prononcée par mise à disposition au greffe le 13 Février 2025.

Signée par Pierre LAROQUE, Président et Cécilia AOUADI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

Aux termes d'un acte sous seing privé du 1er novembre 2019, la Sarl VIOLET a donné à bail commercial à la société MTR INVEST un local composant le lot n°6 du centre commercial de la Gare à [Localité 5], pour y exercer une activité 'tous commerces' dans le respect du règlement de copropriété, pour une durée de 9 années et moyennant le paiement d'un loyer annuel de 9 996 euros hors taxes, outre les charges locatives.

A la suite d'échéances locatives impayées et d'un commandement de payer visant la clause résolutoire resté infructueux, la Sarl VIOLET a fait assigner la société MTR INVEST devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Draguignan lequel a, par une ordonnance du 6 mars 2024 :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail à la date du 24 mars 2023 ;

- Ordonné, à défaut de restitution volontaire des lieux dans le mois de la signification de la présente ordonnance, l'expulsion de la SAS MTR INVEST et de tout occupant de son chef des lieux loués avec le concours, en tant que de besoin, de la force publique et d'un serrurier et sous astreinte de 500 euros par jour de retard, passé le délai d'un mois à compter de la signification de la présente ordonnance pendant une durée de 60 jours passée laquelle il pourra de nouveau être fait droit ;

- Condamné la SAS MTR INVEST à payer à la Sarl VIOLET une indemnité d'occupation provisionnelle égale au montant du loyer qui aurait été dû si le bail n'avait pas été résilié à compter du 24 mars 2023, outre les charges et ce, jusqu'à la libération complète des lieux ;

- Condamné la SAS MTR INVEST à payer à la Sarl VIOLET la somme de 25 085,97 euros, à titre de provision à valoir sur les loyers, charges et indemnités d'occupation échus impayés et arrêtés au 30 septembre 2023 ;

- Dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de provision indemnitaire de la Sarl VIOLET et de la SAS MTR INVEST ainsi que sur la remise en état des locaux ;

- Condamné la SAS MTR INVEST aux dépens, frais de commandement inclus ;

- Condamné la SAS MTR INVEST à payer à la Sarl VIOLET la somme de 3 200 euros.

Par une déclaration du 21 mars 2024, la SAS MTR INVEST a interjeté appel de cette ordonnance.

La SAS MTR INVEST a restitué les lieux loués au cours du mois juillet 2024.

Par actes des 29 et 30 août 2024, elle a fait assigner Me [I] [T], es-qualités de commissaire à l'exécution de son plan de redressement, ainsi que la Sarl VIOLET devant le premier président de la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Aux termes de ses dernières conclusions, notifiées par RPVA le 3 janvier 2025, elle demande à la juridiction de :

- Déclarer sa demande recevable et bien fondée ;

- Arrêter l'exécution provisoire attachée à l'ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Draguignan du 6 mars 2024 quant à ses dispositions fixant l'astreinte et la provision ;

A titre subsidiaire,

- L'autoriser à consigner le montant de la condamnation issue de l'ordonnance du 6 mars 2024 ;

En tout état de cause,

- Condamner la Sarl VIOLET à payer à la SAS MTR INVEST la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Au soutien de ses demandes, elle expose, au visa de l'article 514-3 alinéa 1er du code de procédure civile, qu'il existe plusieurs moyens sérieux d'annulation ou de réformation de l'ordonnance dont appel.

Elle se prévaut en premier lieu de l'exception d'inexécution qu'elle s'estime fondée à opposer à la Sarl VIOLET s'agissant du paiement des loyers et charges, en raison des manquements de cette dernière à son obligation de délivrance des locaux dont elle indique qu'ils n'ont jamais été conformes aux normes de sécurité [Localité 4] et que du fait ce manquement, elle n'a jamais pu exploiter le local jusqu'à sa fermeture administrative au mois de mars 2023. Elle ajoute que les clauses du bail ne sont pas suffisamment explicites pour considérer que les travaux de mise en conformité des locaux puissent avoir été mis à sa charge.

Elle fait valoir en second lieu qu'aucun diagnostic technique sur l'état des risques et pollutions datant de moins de six mois, tel que prévu par les articles 125-5 et suivants du code de l'environnement, n'a été annexé au bail et que la sanction d'une telle omission est la résolution de celui-ci aux torts du bailleur ou la diminution du prix du loyer. Elle objecte que le dossier communal d'information sur les risques naturels, miniers et technologiques qui avait été annexé au bail remontait au mois de février 2016 et n'équivalait pas au document exigé par les dispositions légales susvisées.

Elle fait valoir en troisième lieu que la Sarl VIOLET s'est volontairement abstenue, lors de la conclusion du bail, de lui indiquer que le local, de même que l'entièreté du centre commercial, n'était pas aux normes des établissements recevant du public alors qu'elle savait pertinemment que celui-ci avait fait l'objet d'un avis défavorable par la commission [Localité 4] puisqu'elle avait modifié son affectation initiale à usage de bureaux pour en faire un local commercial, sans procéder à une mise en conformité de celui-ci; qu'en outre, le locataire précédent avait connu une situation similaire à la sienne puisqu'il avait dû fermer son commerce à la suite du passage de la commission [Localité 4].

Concernant le risque de conséquences manifestement excessives résultant de l'exécution de l'ordonnance entreprise, elle fait valoir d'une part, qu'aucune pièce du dossier ne permet d'attester que la Sarl VIOLET serait en capacité de restituer les sommes dues en cas d'infirmation de celle-ci et d'autre part, qu'elle-même fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire selon un jugement du tribunal de commerce de Cannes du 18 février 2021 et se trouverait en grande difficulté financière si elle devait acquitter les sommes dues.

En défense et aux termes de ses conclusions notifiées par RPVA le 8 janvier 2025, la Sarl VIOLET conteste la pertinence des moyens sérieux de réformation ou d'annulation de l'ordonnance entreprise dont se prévaut la SAS MTR INVEST en faisant voir que le local loué était conforme aux normes de sécurité au moment de sa location ; que cela n'a plus été le cas par la suite du fait des travaux de modification des lieux effectués par celle-ci sans son accord et qui sont en lien direct avec l'avis défavorable de la commission de sécurité du 15 novembre 2022 ; qu'en dépit de celui-ci la SAS MTR

INVEST en a poursuivi l'exploitation jusqu'au mois d'août 2023 ainsi que le démontre le constat d'huissier établi le 28 août 2023 ; que par ailleurs, la loi n'instaure à la charge des bailleurs aucune obligation d'information sur les modalités d'exploitation d'un établissement recevant du public ; qu'en outre, les dispositions des articles II et VIII du bail mettaient à la charge de la SAS MTR INVEST l'obligation de conformité des locaux concernant la sécurité et le respect de la réglementation en matière d'[Localité 4] ; que s'agissant du moyen tiré de l'absence d'un diagnostic technique sur l'état des risques et pollutions annexé au bail, les dispositions des articles L125-5 et suivants du code de l'environnement n'étaient pas applicables à la date de la conclusion du bail ; que le prononcé de la résolution du bail relève de l'appréciation du juge du fond et qu'en tout état de cause, il a été valablement souscrit aux dispositions légales qui étaient applicables en la matière lors de la conclusion du bail.

Elle conclut à l'absence de risque de conséquences manifestement excessives en cas d'exécution de l'ordonnance entreprise et relève que si la SAS MTR INVEST n'a pas sollicité la résolution de son plan de continuation en dépit de sa dette locative, dont elle rappelle l'ancienneté et l'importance, c'est qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle s'estime en situation de pouvoir faire face à celle-ci ainsi que le laisse supposer le solde créditeur de son compte bancaire au 31 août 2024 et sa demande de consignation des sommes dues.

Elle sollicite la condamnation de cette dernière à lui payer la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se référer aux écritures des parties pour un exposé plus détaillé de leurs moyens et demandes respectifs.

Me [I] [T], es-qualités, n'a pas comparu ni constitué avocat.

L'affaire a été appelée à l'audience du 9 janvier 2025, lors de laquelle les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

La recevabilité des demandes formées par la SAS MTR INVEST n'est pas discutée et celles-ci s'avèrent valablement fondées sur l'application des articles 514-3 alinéa 1er et 521 du code de procédure civile.

Sur ce ;

Aux termes de l'article 514-3, alinéas 1 et 2, du code de procédure civile :

« En cas d'appel, le premier président peut être saisi afin d'arrêter l'exécution provisoire de la

décision lorsqu'il existe un moyen sérieux d'annulation ou de réformation et que l'exécution risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives.

La demande de la partie qui a comparu en première instance sans faire valoir d'observations sur l'exécution provisoire n'est recevable que si, outre l'existence d'un moyen sérieux d'annulation ou de réformation, l'exécution provisoire risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives qui se sont révélées postérieurement à la décision de première instance ».

Pour que soit écartée l'exécution provisoire, deux conditions cumulatives doivent être réunies:

- l'existence de moyens sérieux d'annulation ou de réformation

- le risque de conséquences manifestement excessives en cas d'exécution du jugement entrepris.

S'agissant de l'existence des moyens sérieux d'annulation ou de réformation de l'ordonnance dont appel, il est rappelé que seule la cour au fond est compétente pour se prononcer sur le bien ou le mal fondé de l'analyse faite par le premier juge des éléments de preuve fournis et des arguments juridiques soulevés devant lui, de sorte que les moyens soulevés tendant à critiquer la motivation de la décision querellée ne sont pas des moyens sérieux de réformation dès lors que n'apparaît pas une violation manifeste des textes et principes de droit applicables, de l'état de la jurisprudence ou des principes directeurs du procès

En l'espèce, le procès-verbal de la commission communale de Sécurité de [Localité 6] du 15 novembre 2022 mentionne bien que le centre commercial de la GARE était sous avis défavorable d'exploitation depuis le 29 avril 2016 mais relève qu'un certain nombre de travaux prescrits ont été réalisés et émet un avis favorable à son exploitation en présence du public concernant ses installations techniques et parties communes. Des avis favorables ont aussi été émis concernant la majorité des lots de copropriété.

Il ne résulte aucunement de ce procès-verbal que le centre commercial, de même que les commerces qui s'y trouvaient, n'ont pu être exploités du fait de l'avis défavorable émis en 2016.

Il résulte par ailleurs du deuxième paragraphe de l'article II du bail 'Destination' que le preneur fera son affaire personnelle de la conformité des lieux à l'activité autorisée....ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués'.

Il résulte de ces dispositions contractuelles qu'il incombait à la SAS MTR INVEST de s'assurer de la conformité des travaux d'aménagement du local et des équipements qui y étaient installés avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il résulte du procès-verbal du 15 novembre 2022 et de sa notification du 6 décembre suivant que les prescriptions faites pour le lot n°6, exploité sous l'enseigne SHOP 24, concernent les travaux d'aménagement et de transformation du local qui incombaient à la société SAS MTR INVEST sans pouvoir se rattacher d'évidence à un éventuel manquement de la Sarl VIOLET à son obligation de délivrance.

Il ne résulte pas non plus de la seule attestation établie par l'expert comptable de la société MTR INVEST, non datée et établie 'en l'état des documents en sa possession', que celle-ci n'ait jamais pu exploiter les lieux loués, le procès-verbal de constat établi le 28 août 2023 laissant plutôt supposer l'inverse.

Il ne peut donc être considéré que le juge des référés du tribunal judiciaire de Draguignan a commis une violation manifeste des textes et principes de droit applicables, de l'état de la jurisprudence ou des principes directeurs du procès en considérant que l'exception d'inexécution opposée par la SAS MTR INVEST au défaut de paiement des loyers relatifs à une période antérieure à l'arrêté du 8 mars 2023 était sérieusement contestable à la différence de l'obligation au paiement du loyer et de son exigibilité aux dates contractuellement prévues qui résultaient du bail et faisaient la loi des parties.

Ces mêmes développements ne permettent pas non plus de considérer que le dol imputé à la Sarl VIOLET concernant la non conformité du local et de l'entièreté du centre commercial aux normes des établissements recevant du public, constitue un moyen sérieux d'annulation ou de réformation de l'ordonnance dont appel.

Enfin, le juge des référés a parfaitement motivé sa décision en expliquant que l'article L125-5 du code de l'environnement n'était pas applicable au bail conclu le 1er novembre 2019 puisque résultant d'une loi n°2021-1104 du 22/08/2021 promulguée postérieurement à celui-ci.

Il résulte de l'ensemble de ces développements que la condition relative à l'existence de moyens sérieux d'annulation ou de réformation de l'ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal judiciaire de Draguignan le 6 mars 2024 fait défaut et il convient en conséquence, sans qu'il ne soit nécessaire de statuer sur la deuxième condition édictée par l'alinéa 1er de l'article L514-3 susvisé, de débouter la SAS MTR INVEST de sa demande d'arrêt de l'exécution provisoire attachée à ladite ordonnance.

- Sur la demande subsidiaire de la SAS MTR INVEST aux fins d'être autorisée à consigner le montant de la condamnation issue de l'ordonnance du 6 mars 2024 :

Il résulte des dispositions de l'article 521 du code de procédure civile que les condamnations au paiement de provisions n'entrent pas dans le champ d'application de cet article et ne peuvent donner lieu à une consignation des sommes dues par la partie condamnée, sur autorisation du juge, pour éviter la poursuite de l'exécution provisoire.

La SAS MTR INVEST, qui a été condamnée par l'ordonnance querellée au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle ainsi qu'à la somme de 25 085,97 euros à titre de provision à valoir sur les loyers, charges et indemnités d'occupation échus impayés arrêtés au 30 septembre 2023, sera donc déboutée de sa demande de consignation de ces sommes.

Par ailleurs, la preuve de la nécessité de procéder à la consignation de la somme de 3 200 euros du au titre de l'article 700 du code de procédure civile n'est pas suffisamment rapportée par le seul fait d'énoncer qu'un plan de redressement, non produit aux débats, est en cours.

- Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile :

La SAS MTR INVEST, qui succombe, sera condamné au paiement des dépens de l'instance.

Elle sera aussi condamnée à payer à la Sarl VIOLET la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement en référé,

- Déclarons recevables les demandes de la SAS MTR INVEST ;

- Déboutons la SAS MTR INVEST de l'ensemble de ses demandes ;

- La condamnons au paiement des dépens de l'instance ;

- La condamnons à payer à la Sarl VIOLET la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

LA GREFFIERE LE PRESIDENT