TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 7]

■

N° RG 24/54620 - N° Portalis 352J-W-B7I-C45WK

N° : 8

Assignation du :
20 Juin 2024

[1]

[1] 2 Copies exécutoires
délivrées le:

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 31 mars 2025

par Lucie LETOMBE, Juge au Tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de Pascale GARAVEL, Greffier.
DEMANDERESSE

La Société GALERIES DRANCEENNES SNC
[Adresse 1]
[Localité 4]

représentée par la SELARL Catherine CARIOU, avocat au barreau de PARIS - #B0107

DEFENDERESSE

La Société SARL TIE [Localité 6]
3Enseigne TIE CITY"
Centre Commercial AVENIR [Localité 6]
[Adresse 2]
[Localité 5]

représentée par Me Camelia-lavinia HENTEA, avocat au barreau de PARIS - #E0850

DÉBATS

A l'audience du 03 Mars 2025, tenue publiquement, présidée par Lucie LETOMBE, Juge, assistée de Pascale GARAVEL, Greffier,

Nous, Président,

Après avoir entendu les conseils des parties,

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 8 mai 2019, la société Galeries Drancéennes a donné à bail commercial à la société Tie [Localité 6] un local au sein du centre commercial [Localité 6] Avenir situé au [Adresse 3], pour une durée de dix ans à compter du 2 mai 2019, moyennant un loyer en principal de 39 020 € par an, outre un loyer variable de 7,10% sur le chiffre d'affaires hors taxe du preneur.

Le contrat contient une clause donnant compétence aux tribunaux de [Localité 7].

Des loyers sont demeurés impayés.

Le bailleur a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire, par acte du 8 février 2024, à la société Tie [Localité 6], pour une somme de 33 124,88 € en principal, au titre de l'arriéré locatif au 1er janvier 2024.

Par acte délivré le 20 juin 2024, la société Galeries Drancéennes a fait assigner la société Tie [Localité 6] devant le président du tribunal judiciaire de Paris statuant en référés aux fins de voir prononcer son expulsion et la condamner au paiement des loyers, charges, indemnités d'occupation, et clause pénales contractuelles afférentes.

L'affaire a été renvoyée à deux reprises à la demande des parties.

Par conclusions déposées et soutenues oralement à l'audience du 3 mars 2025, la société Galeries Drancéennes demande au juge des référés de :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail,
- ordonner l'expulsion de la société Tie [Localité 6] et celle de tous occupants de son chef des lieux loués avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est,
- débouter la société Tie [Localité 6] de ses demandes,
- condamner la société Tie [Localité 6] à lui payer la somme provisionnelle de 98 559,42 € au titre de l'arriéré locatif, arrêté au 31 mars 2025 inclus,
- condamner la société Tie [Localité 6] au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle égale à 1% du loyer annuel facturé et indexé de la dernière année de location des loyers par jour, à compter du 1er avril 2025 et jusqu'à la libération des locaux qui se matérialisera par la remise des clés,
- à titre subsidiaire, si des délais de paiement étaient accordés, prévoir une clause de déchéance du terme en cas de défaut de paiement,
- condamner la société Tie [Localité 6] au paiement d'une somme de 3 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Par conclusions déposées et soutenues oralement à l'audience, la société Tie [Localité 6] demande au juge des référés de :
- se déclarer incompétent au profit du tribunal de commerce de Paris,
- dire n'y avoir lieu à référé en raison de contestations sérieuses,
- débouter la société Galeries Drancéennes de ses demandes, en raison de la mauvaise foi du bailleur et sur le fondement de l'exception d'inexécution,
A titre subsidiaire,
- condamner la société Galeries Drancéennes à lui rembourser les provisions sur charges irrégulièrement facturées depuis le 8 mai 2019,
- condamner la société Galeries Drancéennes à lui verser la somme provisionnelle de 63 099 € en indemnisation du trouble de jouissance subi,
- condamner la société Galeries Drancéennes à lui verser la somme provisionnelle de 10 848 € en indemnisation de la dégradation de l'environnement commercial,
- lui accorder des délais de paiement de 24 mois,
- condamner la société Galeries Drancéennes au paiement d'une somme de 3 300 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation, aux écritures déposées et développées oralement à l'audience, et à la note d'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 31 mars 2025.

MOTIFS

Sur l'exception d'incompétence matérielle

L'article R. 145-23 du code de commerce dispose que le tribunal judiciaire est compétent pour les contestations relatives aux baux commerciaux autres que celles relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé et l'article R. 211-3-26 11°du code de l'organisation judiciaire dispose que le tribunal judiciaire a compétence exclusive en matière de baux commerciaux à l'exception des contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, de baux professionnels et de conventions d'occupation précaire en matière commerciale.

L'article R. 211-4 2° du code de l'organisation judiciaire dispose que les tribunaux judiciaires spécialement désignés connaissent seuls des actions relatives aux baux commerciaux fondées sur les articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce.

Il résulte de la combinaison de ces textes que la compétence exclusive des tribunaux judiciaires en matière de bail commercial s'entend pour les litiges fondés sur le statut des baux commerciaux.

Au cas présent, la demanderesse forme une demande de constatation d'acquisition de la clause résolutoire fondée sur l'article L. 145-41 du code de commerce, relevant du statut des baux commerciaux, de sorte que ce tribunal est bien compétent pour connaître du litige.

Dès lors, l'exception d'incompétence soulevée en défense sera rejetée.

Sur la demande relative à l'acquisition de la clause résolutoire et sur les demandes subséquentes

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 stipulée dans un bail 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 stipulée 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 :
- le défaut de paiement de la somme réclamée dans le commandement de payer visant la clause résolutoire soit manifestement fautif,
- le bailleur soit, de toute évidence, en situation d'invoquer de bonne foi la mise en jeu de cette clause,
- la clause résolutoire soit dénuée d'ambiguïté et ne nécessite pas interprétation.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses résolutoires, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

L'octroi des délais de paiement autorisés par l'article 1343-5 du code civil n'est par ailleurs nullement conditionné à la seule existence d'une situation économique catastrophique de celui qui les demande mais relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Cependant, la juridiction des référés ne peut, sans excéder ses pouvoirs, accorder d'office un délai de grâce et suspendre les effets de la clause résolutoire dès lors que ce délai ne lui a pas été demandé par le preneur.

Au cas présent, la soumission du bail au statut des baux commerciaux ne donne lieu à aucune discussion.

Le bail prévoit une clause résolutoire stipulant sa résiliation de plein droit à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et autres charges, un mois après un commandement de payer resté infructueux.

La défenderesse invoque l'existence de contestations sérieuses qu'il convient d'examiner successivement :

- sur le trouble de jouissance :

La société Tie [Localité 6] soutient qu'elle a subi un double trouble de jouissance lié à la fermeture totale du centre commercial le 19 juin 2023 en raison d'un dégât des eaux, et du fait de émeutes en juin 2023 ayant entraîné la fermeture de la porte 2 du centre commercial à proximité de sa boutique. Elle fait valoir que le bailleur a manqué à ses obligations de délivrance, de sécurité et d'entretien des lieux loués.

Toutefois, il ressort des pièces produites que le centre commercial n'a fermé qu'une seule journée à cause du dégât des eaux et que la défenderesse ne précise pas quel impact précis cette fermeture a eu sur son chiffre d'affaires, alors qu'il lui est réclamé une dette locative de 33 124,88 € dans le commandement de payer qui a continué à s'accroître.

En outre, les photographies produites en défense, sur lesquelles le numéro de la porte n'apparaît pas, ne permettent pas d'établir que la porte 2 a été fermée en raison des émeutes de juin 2023, alors que le bailleur démontre quant à lui que seule la porte 1 a subi de dégradations et a été fermée.

Ces moyens seront donc écartés.

- sur l'obligation d'animation du centre commercial :

La société Tie [Localité 6] fait valoir que le bailleur a manqué à son obligation d'animation du centre commercial, en ce que sa boutique ne figure pas sur les vidéos promotionnelles diffusées par le centre commercial.

Toutefois, il ressort du contrat de bail que le preneur ne peut engager la responsabilité du bailleur sur ce point en application de l'article 12.5 qui prévoit que « le preneur reconnaît que le Bailleur et son mandataire ne sauraient engager leur responsabilité au titre des Opérations de Promotion et d'Animation du Centre, quels que soient les moyens mis en œuvre, et y compris en cas de mise en place du nouveau Système de Contribution Directe décrit aux Articles 12.3 et 12.4. Le Bailleur et son mandataire ne sauraient en particulier assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des Opérations d'Animation et de Promotion sur l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux ou sur l'état de la commercialité du Centre et le Preneur les dégage de toute responsabilité à ce titre. »

Dès lors, ce grief est inopérant.

- sur le montant de la dette locative :

La société Tie [Localité 6] expose que le calcul de la dette locative est erroné, en ce que les provisions sur charges ne sont pas justifiées, des pénalités de retard ont été appliquées abusivement, et des doublons de charges ont été facturés.

Comme le souligne le bailleur, ce dernier peut fournir la régularisation annuelle des charges pour l'année 2024 jusqu'en septembre 2025, conformément à l'article R 145-36 du code de commerce et de l'article 27.3 du contrat de bail, de sorte que le locataire ne peut valablement invoquer l'absence de régularisation de charges pour cette année.

En revanche, il convient de constater que les charges du 4ème trimestre 2023 d'un montant de 3 063,90 €, figurant au décompte du demandeur, ne sont pas justifiées au vu des pièces produites.

Enfin s'agissant de la pénalité de 10 481,48 €, le bailleur ne fournit aucune explication ou pièces justificatives relative à cette pénalité, qui sera donc déduite des sommes dues.

- sur l'exception d'inexécution :

En application de l'article 1220 du même code, une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle.

Un locataire ne peut pas invoquer l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement des loyers en raison d'infiltrations affectant le local loué et concernant le clos et le couvert, si les infiltrations alléguées n'ont pas rendu les locaux loués impropres à l'usage auquel ils étaient destinés (3ème civ. 3, 6 juillet 2023, 22-15.923).

Au cas présent, la société Tie [Localité 6] ne démontre pas que les locaux loués sont impropres à l'usage auquel ils sont destinés et qu'elle a été dans l'impossibilité totale d'exercer son activité.

Dès lors, ce moyen sera rejeté.

* * *

Le commandement de payer dont le montant est erroné demeure régulier pour la partie non contestable de la dette locative. En outre, le commandement précise qu'à défaut de paiement dans le délai d'un mois, le bailleur entend expressément se prévaloir de la clause résolutoire incluse dans le bail ; la reproduction de la clause résolutoire et de l'article L. 145-17 alinéa 1 du code de commerce y figurent.

En faisant délivrer ce commandement, la société Galeries Drancéennes n'a pas fait preuve de mauvaise foi et n'a fait qu'exercer ses droits légitimes de bailleur face à un locataire ne respectant pas les clauses du bail alors que celles-ci avaient été acceptées en toute connaissance de cause.

Ce commandement détaille le montant de la créance, à savoir la somme de 33 124,88 € en principal, au titre de l'arriéré locatif au 1er janvier 2024.

Les causes de ce commandement n'ont pas été acquittées dans le mois de sa délivrance.

Dès lors, la clause résolutoire est acquise et le bail se trouve résilié de plein droit avec toutes conséquences de droit.

Au vu de l'état de la dette et des versements auxquels s'engage la société et des règlements intervenus sur les échéances, il convient, sur le fondement des dispositions des articles 1343-5 du code civil et L 145-41 du code de commerce d'accorder, dans les termes du dispositif ci-après, des délais de paiement suspensifs des poursuites et des effets de la clause résolutoire, étant précisé qu'à défaut de respect des modalités fixées, les poursuites pourront reprendre, la clause résolutoire reprendra ses effets et l'expulsion des occupants pourra être poursuivie.

Sur la demande de provision

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure dispose que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux termes convenus constitue l'une des deux obligations principales du locataire.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, c'est à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver et à celui qui se prétend libéré de justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il est rappelé qu'à compter de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire, le preneur n'est plus débiteur de loyers mais d'une indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation due par la société Tie [Localité 6] depuis l'acquisition de la clause résolutoire et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés, sera fixée à titre provisionnel au montant du loyer contractuel, outre les charges, taxes et accessoires.

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.

Au cas présent, la société Galeries Drancéennes produit un décompte faisant état d'une dette totale de 98 559,42 €, incluant les charges du 4ème trimestre 2023, la pénalité de 10 481,48 €, et des frais de refacturation à hauteur de 1 205,25 € qui seront écartés, car non justifiés par le bailleur à la présente instance.

L'obligation du locataire au seul titre des loyers et indemnités d'occupation au 3 mars 2025 (1er trimestre inclus) n'est pas sérieusement contestable à hauteur de 83 808,79 €, somme provisionnelle au paiement de laquelle il convient de condamner la société Tie [Localité 6].

Sur les demandes de provisions reconventionnelles

Aux termes 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 :
1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. [...]
2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. [...]

Au cas présent, la société Tie [Localité 6] sollicite la condamnation de la société Galeries Drancéennes à lui payer les sommes provisionnelles de 63 099 € en indemnisation du trouble de jouissance subi, et de 10 848 € en indemnisation de la dégradation de l'environnement commercial.

Toutefois, ainsi qu'énoncé ci-dessus, la société Tie [Localité 6] échoue à démontrer un manquement du bailleur sur ces deux griefs, et sera déboutée de ses demandes de provision, non justifiées par ailleurs en leur quantum.

S'agissant de la demande de remboursement des charges pour les années 2019 à 2023, il ressort du dossier que le demandeur ne produit pas les justificatifs des charges facturés au preneur, se limitant à verser aux débats les factures et décomptes de charges émis par lui-même et adressés à son locataire.

Dans ces conditions, la demande de provision de la défenderesse est fondée s'agissant du montant des charges pour les années 2019 à 2023 (4ème trimestre 2023 exclus), soit un montant total de 53 056,53 €, au regard des factures émises par le bailleur.

Il y a donc lieu de compenser ce montant avec la dette locative de 83 808,79 €, réduisant cette dernière à la somme de 30 752,26 €.

Sur les demandes accessoires

La société Tie [Localité 6], défendeur condamné au paiement d'une provision, doit supporter la charge des dépens, incluant les frais de commandement et d'assignation.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

Il est rappelé que la juridiction des référés a le pouvoir de prononcer une condamnation en application de ces dispositions.

Aucun élément tiré de l'équité ou de la situation économique de la société Tie [Localité 6] ne permet d'écarter la demande de la société Galeries Drancéennes formée sur le fondement des dispositions susvisées. Celle-ci sera cependant évaluée à la somme de 1 000 € en l'absence d'éléments de calcul plus explicites versés aux débats.

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,

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée par la société Tie [Localité 6] ;

Constatons l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail à la date du 8 mars 2024 à minuit ;

Condamnons la société Tie [Localité 6] à payer à la société Galeries Drancéennes la somme par provision de 83 808,79 € à valoir sur les loyers arrêtés au 3 mars 2025 (1er trimestre inclus) ;

Condamnons par provision la société Galeries Drancéennes à payer à la société Tie [Localité 6] la somme de 53 056,53 € ;

Ordonnons la compensation de ces deux sommes ;

La société Tie [Localité 6] restant redevable de la somme de 30 752,26 € par l'effet de la compensation, suspendons rétroactivement les poursuites et les effets de la clause résolutoire contractuelle, à condition que la société Tie [Localité 6] se libère de cette somme de 30 752,26 € par 24 versements mensuels de 1 280 €, le 15 de chaque mois, et pour la première fois le 15 du mois suivant le mois de la signification de la présente décision, le dernier versement soldant la dette en principal, intérêts et frais ;

Disons que ces règlements seront à verser en plus des loyers, charges et accessoires courants, payés aux termes prévus par le contrat de bail ;

Disons qu'en cas de paiement de la dette selon les termes de l'échéancier susvisé, la clause résolutoire sera réputée ne jamais avoir joué ;

Disons qu'à défaut d'un seul versement à son terme et dans son entier montant en sus d'un seul des loyers, charges, taxes et accessoires courants à leurs échéances contractuelles, et à défaut de régularisation dans le délai de huit jours après l'envoi d'un courrier de mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception :
- l'intégralité de la dette sera immédiatement exigible,
- les poursuites pour son recouvrement pourront reprendre aussitôt,
- la clause résolutoire produira son plein et entier effet,
- il pourra être procédé, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, à l'expulsion de la société Tie [Localité 6] et de tous occupants de son chef hors des lieux loués situés au Centre commercial [Localité 6] Avenir [Adresse 3],
- le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles R.433-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- la société Tie [Localité 6] devra payer mensuellement à la société Galeries Drancéennes, à titre de provision à valoir sur l'indemnité d'occupation trimestrielle, une somme égale au montant du loyer trimestriel tel que résultant du bail outre les charges et taxes, à compter de la date de prise d'effet de la clause résolutoire, ladite indemnité étant révisable annuellement à la date anniversaire de la présente ordonnance ;

Condamnons la société Tie [Localité 6] à payer à la société Galeries Drancéennes la somme de 1 000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamnons la société Tie [Localité 6] aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement et d'assignation ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur le surplus des demandes ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Fait à [Localité 7] le 31 mars 2025

Le Greffier, Le Président,

Pascale GARAVEL Lucie LETOMBE