

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 21 janvier 2021**

N° RG 20/58571 - N°
Portalis
352J-W-B7E-CS2PL

N° : 7

Assignation du :
30 Septembre 2020

par **Marie DEBUE, Vice-Présidente** au Tribunal judiciaire de Paris,
agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de **Pascale GARAVEL, Greffier.**

DEMANDERESSE

La société [REDACTED]

représentée par Maître Muriel AMSELLEM de la SELARL 1804,
avocats au barreau de PARIS - #P0123

DEFENDERESSE

La [REDACTED]

représentée par Me [REDACTED], avocat au barreau
de PARIS - [REDACTED]

DÉBATS

A l'audience du **14 Décembre 2020**, tenue publiquement,
présidée par **Marie DEBUE, Vice-Présidente**, assistée de **Pascale
GARAVEL, Greffier**,

**2 Copies exécutoires
délivrées le:**

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Par acte sous seing privé du 27 mai 2009, la société [REDACTED] a donné à bail à la société [REDACTED] aux droits de laquelle se trouve la société [REDACTED] un local commercial situé au rez de chaussée à gauche de la porte d'entrée dans l'immeuble [REDACTED] [REDACTED] bail renouvelé le 21 janvier 2019 pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2019, moyennant un loyer annuel de 24000 euros hors taxes hors charges payable trimestriellement et d'avance, ramené à 23000 euros HTHC pour l'année 2020.

Par acte sous seing privé du 30 octobre 2002, Monsieur [REDACTED] aux droits duquel vient la société [REDACTED] a donné à bail à la société [REDACTED] aux droits de laquelle se trouve la société [REDACTED] un local commercial situé au rez de chaussée à droite de la porte d'entrée dans l'immeuble [REDACTED] [REDACTED] PARIS, bail renouvelé le 15 octobre 2012 pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2013, moyennant un loyer annuel de 22000 euros hors taxes hors charges payable trimestriellement et d'avance.

La société [REDACTED] a souhaité négocier avec son bailleur le paiement du terme du deuxième trimestre 2020 en évoquant la fermeture administrative de ses restaurants entre le 15 mars et le 22 juin 2020 en lien avec l'épidémie de Covid 19.

Par lettre du 12 juin 2020, la société [REDACTED] a mis en demeure son preneur de régler sous huit jours les appels du deuxième trimestre 2020.

C'est dans ce contexte que la société [REDACTED] a fait assigner la société [REDACTED] par acte d'huissier délivré le 30 septembre 2020 en référé au visa de l'article 835 du Code de Procédure Civile et de l'article 145 du Code de Procédure Civile aux fins d'obtenir:

- à titre principal l'annulation de ses loyers échus entre le 15 mars et le 22 juin 2020,
- à titre subsidiaire, la désignation d'un expert chargé d'évaluer la valeur locative des locaux depuis le 15 mars 2020,
- à titre subsidiaire également, la suspension des loyers dus sur cette période et le renvoi de l'affaire devant le juge du fond,
- infiniment subsidiairement l'octroi de délais de paiement,
- la condamnation de la société [REDACTED] à lui verser la somme de 4000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux dépens avec le bénéfice de la distraction.

Le fonds de commerce occupé en exécution du bail du 27 mai 2009 renouvelé le 21 janvier 2019 a été cédé par la société [REDACTED] le 30 septembre 2020 pour la somme de 85000 euros.

A l'audience de référé du 14 décembre 2020, la société [REDACTED] a maintenu sa demande d'annulation de loyers pour son autre fonds de commerce, sur le fondement de l'exception d'inexécution (pour manquement du bailleur à son obligation de délivrance, la fermeture administrative des restaurant empêchant le preneur de jouir des lieux loués) ou perte de la chose louée, a actualisé sa demande d'annulation à la seconde période de confinement, a retiré sa demande d'expertise mais a maintenu ses autres demandes subsidiaires tendant à la suspension du versement de ses loyers ou à l'octroi, à défaut, de délais de paiement.

Par conclusions en réplique également soutenues oralement à l'audience du 14 décembre 2020, la société [REDACTED] demande au juge des référés de dire n'y avoir lieu à référé, de renvoyer la société [REDACTED] à se pourvoir sur le fond s'il y a lieu et de condamner la société [REDACTED] à lui verser la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

La société [REDACTED] soutient qu'aucun texte pris en application de l'état d'urgence sanitaire ne permet d'annuler les loyers échus, que l'exception d'inexécution ne peut être invoquée puisque le bailleur n'a pas manqué à son obligation de délivrance, la fermeture administrative des restaurants ne lui étant pas imputable, et que la force majeure (qui n'est pas admise pour les obligations de paiement de somme d'argent) ou l'imprévision (qui permet seulement la renégociation du contrat) ne peuvent conduire à l'exonération des loyers.

Conformément à l'article 446-1 du Code de procédure civile, pour un plus ample exposé des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux observations développées à l'audience.

MOTIVATION:

Sur la demande d'annulation des loyers:

L'article 484 du Code de Procédure Civile dispose que *"L'ordonnance de référé est une décision provisoire rendue à la demande d'une partie, l'autre présente ou appelée, dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures nécessaires."*

Il en résulte qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de prononcer l'annulation pure et simple de loyers dus en vertu de clauses contractuelles, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une mesure dont l'effet serait seulement provisoire.

Il n'y a par conséquent pas lieu à référé sur cette demande de la société [REDACTED] et elle sera renvoyée à mieux se pourvoir devant le juge du fond.

Sur la demande de suspension des loyers:

Aux termes de l'article 835, alinéa 1^{er}, du code de procédure civile, *"le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite."*

L'existence d'une contestation sérieuse est indifférente à l'application de ces dispositions.

Le juge des référés saisi sur ce fondement doit constater soit l'imminence du dommage, afin, à titre préventif, de maintenir une situation existante, soit le caractère manifestement illicite du trouble, après réalisation d'un trouble pour y mettre fin.

Le dommage imminent s'entend du dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer.

Le juge des référés dispose d'un pouvoir souverain pour juger non seulement de l'imminence d'un dommage, mais aussi de la nécessité d'en prévenir la réalisation.

L'article 1719 du Code Civil prévoit que: *“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. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant;

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 ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.”

Le bailleur peut néanmoins invoquer la force majeure ou le fait du tiers prévu à l'article 1725 du Code Civil pour s'exonérer de la responsabilité des troubles subis par son locataire.

Dans le cas présent, il ne peut être sérieusement avancé que le bailleur a fautivement manqué à son obligation de délivrance puisque les locaux sont restés à la disposition de la société [REDACTED], accessibles, que ses stocks et meubles y sont restés pendant toute la période de fermeture, et que le local était objectivement exploitable hors interdiction administrative.

La société [REDACTED] peut donc invoquer à son bénéfice l'effet de force majeure ou à tout le moins le fait du tiers.

L'article 1219 du code civil prévoit que *“Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.”*

Le présent bail ayant été conclu avant le 1er octobre 2016, il y a lieu d'appliquer plutôt que ce texte la jurisprudence fondée sur l'ancien article 1184 du code civil visant la résolution du contrat qui prévoyait que *“le contractant, poursuivi en exécution de ses obligations et qui estime que l'autre partie n'a pas exécuté les siennes, a toujours le choix entre la contestation judiciaire et l'exercice à ses risques et périls de l'exception d'inexécution qui ne représente qu'un refus provisoire d'exécuter”*.

Si le bailleur a maintenu pendant la période de fermeture administrative du local la possibilité pour son locataire d'en jouir, et qu'il n'est pas à l'origine de la fermeture administrative imposée par les autorités, le locataire, en application de la théorie de l'exception d'inexécution, peut toujours soutenir qu'en l'absence de fourniture d'un local exploitable conformément au bail, et même si cette situation ne relève pas d'un manquement du bailleur à ses obligations mais de la force majeure, il doit pouvoir lui-même cesser d'exécuter son obligation corrélative de régler son loyer.

La question de savoir si le preneur peut réclamer la suspension/l'annulation temporaire de l'exécution de ses propres obligations sur ce fondement ou si le bailleur peut invoquer à son bénéfice la force majeure pour se délier de son obligation de délivrance, alors même que le locataire ne peut en invoquer le bénéfice pour se délier de son obligation de paiement, relève de l'appréciation des juges du fond.

Au stade du référé, il n'y a pas lieu de trancher ce débat mais seulement de constater que la société [REDACTED] peut avancer que ses prétentions, relatives à l'annulation temporaire de ses loyers, ont une chance de prospérer devant le juge du fond.

Même si les dispositions de l'article 1195 du Code Civil ne s'appliquent pas au présent bail signé antérieurement au 1^{er} octobre 2016, il résulte de l'article 1104 du Code Civil, que les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce dont il s'ensuit que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

La société [REDACTED] indique que son bailleur lui a refusé immédiatement toute négociation, n'a jamais voulu envisager ne serait-ce qu'un échelonnement de sa dette, le seul courrier qui lui a été adressé en date du 12 juin 2020 correspondant à une mise en demeure de régler l'intégralité des loyers dus, et que cette position la place dans une situation délicate dès lors que la situation d'urgence sanitaire la met en difficulté pour faire face aux échéances de loyer du bail, appliquées sans révision ni aménagement par le bailleur.

La société [REDACTED] caractérise suffisamment le dommage imminent face auquel elle se trouve (une cessation des paiements, la perte de son fonds de commerce et des investissements réalisés puisqu'elle a déjà dû brader un de ses deux fonds au mois de septembre 2020), par suite du refus de son bailleur de négocier et d'adapter les dispositions du bail à la situation de fermeture administrative de son restaurant et de dégradation de l'environnement économique, alors même que l'exigence de bonne foi s'impose aux parties et que la société [REDACTED] pourra invoquer au fond des moyens non dénués de pertinence pour obtenir une révision de ses obligations contractuelles.

La demande de la société [REDACTED] n'apparaît pas dilatoire puisque son relevé de compte arrêté au 9 décembre 2020 démontre qu'elle a réglé le loyer du troisième trimestre 2020 et le loyer du mois d'octobre 2020, le reliquat de son décompte correspond seulement aux loyers réclamés pour les deux périodes de confinement et de fermeture des restaurants.

Il y a donc lieu d'ordonner la suspension des loyers dus par la société [REDACTED] à son bailleur la société [REDACTED] pour la période de fermeture administrative du 15 mars 2020 au 22 juin 2020 et pour celle du 30 octobre 2020 s'achevant à la date de réouverture de son restaurant, jusqu'à ce que les parties trouvent un accord amiable sur les modalités de paiement de ces loyers ou, à défaut, jusqu'à ce que le juge du fond, qui devra être saisi à la diligence de la société [REDACTED] dans un délai de trois mois à compter de la date de signification de la présente décision, ou à la diligence du bailleur, ait rendu sa décision quant à l'exigibilité et aux modalités de paiement de ces échéances.

La société [REDACTED], qui succombe sera condamnée à verser la somme de 1500 euros à la société [REDACTED] sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux dépens.

PAR CES MOTIFS:

Statuant par ordonnance contradictoire, rendue par voie de mise à disposition au greffe et en premier ressort;

Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande d'annulation de loyers formée par la société [REDACTED]

Ordonnons la suspension du versement des loyers dus par la société [REDACTED] à son bailleur la société [REDACTED] en exécution du bail renouvelé le 15 octobre 2012 pour la période de fermeture administrative du 15 mars 2020 au 22 juin 2020 et pour celle du 30 octobre 2020 qui s'achèvera à la date de réouverture autorisée de son restaurant, jusqu'à ce que les parties trouvent un accord amiable sur les modalités de paiement de ces loyers ou, à défaut, jusqu'à ce que le juge du fond, qui devra être saisi à la diligence de la [REDACTED] dans un délai de trois mois à compter de la date de signification de la présente décision, ou à la diligence du bailleur, ait rendu sa décision quant à l'exigibilité et aux modalités de paiement de ces échéances.

Condamnons la société [REDACTED] à verser à la société [REDACTED] la somme de **1500 euros** sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

Condamnons la société [REDACTED] aux dépens, avec le bénéfice de la distraction au profit des avocats l'ayant demandé.

Rappelons que l'exécution provisoire est de droit.

Fait à Paris le **21 janvier 2021**

Le Greffier,

Le Président,

Pascale GARAVEL

Marie DEBUE