Lexis 360

Document consulté sur https://www.lexis360.fr
Jurisprudence
Imprimé le 28/03/2021

Cour d'appel, Paris, Pôle 1, chambre 2, 25 Mars 2021 – n° 20/13593

Confirmation

Cour d'appel
Paris Pôle 1, chambre 2

25 Mars 2021
Répertoire Général : 20/13593

Contentieux Judiciaire

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRET DU 25 MARS 2021

(n° 122 , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/13593 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CCMP3

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 07 Juillet 2020 -Président du Tribunal judiciaire de PARIS - RG n° 20/52890

APPELANTE

S.A.S.U. ETHIO SARIS prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée par Me Julien D. de l'AARPI M. M. D., avocat au barreau de PARIS

INTIME

Monsieur Jean-Pierre B.

[...]

[...]

Représenté par Me Frédéric I. de la SELARL I. & T. - AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : B1055

Assisté par Me Christine G., avocat au barreau de PARIS,

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 25 février 2021, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Hélène GUILLOU, Présidente de chambre

M. Thomas RONDEAU, Conseiller

Mme Michèle CHOPIN, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Hélène GUILLOU dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mme Lauranne VOLPI

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Hélène GUILLOU, Présidente de chambre et par Lauranne VOLPI, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

Le 10 mai 2017, un contrat de bail commercial portant sur divers locaux situés [...] a été conclu entre M. B., bailleur, et la SASU Ethio Saris, preneur qui exploite un restaurant.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf ans, moyennant un loyer annuel en principal de 13 200 euros, outre 1 200 euros à titre de provision sur charges.

Le 23 décembre 2019, trois commandements visant la clause résolutoire du bail commercial ont été signifiés au preneur pour:

- avoir à payer les échéances de loyers du dernier trimestre 2019, augmentées de la clause pénale et du coût du commandement,

- avoir à respecter les clauses du bail, évoquant une exploitation insuffisante du fonds de commerce et des nuisances sonores,

- avoir à produire au bailleur des attestations d'assurance garantissant les risques locatifs.

Par acte du 28 février 2020, M. B. a fait assigner la société Ethio Saris et Mme A. S. devant le président du tribunal judiciaire de Paris, aux fins de :

-voir constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée dans le bail commercial, et par conséquent voir prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de la locataire

- obtenir la condamnation de la locataire et de la caution au paiement de diverses sommes.

Par ordonnance de référé rendue le 7 juillet 2020, la juridiction saisie a :

- constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail liant les parties sont réunies,

- constaté la résiliation du bail à la date du 23 janvier 2020 à 24H00,

- rejeté les demandes de suspension des effets des commandements visant la clause résolutoire en date du 23 décembre 2019,

- ordonné, si besoin avec le concours de la force publique, l'expulsion de la société Ethio Saris ou de tous occupants de son chef des locaux situés 2 passage du Jeu de Boules à Paris (11ème arrondissement),

- dit n'y avoir lieu au prononcé d'une astreinte,

-rappelé que le sort des meubles trouvés sur place est régi par les dispositions des articles L433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

- condamné solidairement, en deniers ou quittance afin de tenir compte de paiements effectués après la date de résiliation du bail, la société Ethio Saris et Mme Wolensa A. S. à payer à M. Jean-Pierre B. une indemnité d'occupation provisionnelle à compter du 24 janvier 2020 jusqu'à la libération effective des lieux, égale au montant du loyer, augmenté des charges et taxes afférents, que la société Ethio Saris aurait dû payer si le bail ne s'était pas trouvé résilié, indemnité révisable comme le loyer contractuel,

- débouté la société Ethio Saris et Mme Wolensa A. S. de leur demande de suspension des sommes échues pendant la période d'urgence sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19,

- condamné solidairement la société Ethio Saris et Mme Wolensa A. S. à payer à M. Jean-Pierre B. la somme provisionnelle de 3 977,17 euros à valoir sur les causes du commandement de payer signifié le 23 décembre 2019,

- condamné solidairement la société Ethio Saris et Mme Wolensa A. S. à payer à M. Jean-Pierre B., à titre de provision, la fraction de loyer et de provision sur charges et taxes correspondant à la période allant du 10 au 23 janvier 2020 (inclus),

- constaté la remise d'un chèque de 2 000 euros à la barre, à valoir sur le montant de la dette, sous réserve de bon encaissement,

- rejeté la demande de M. B. de condamnation solidaire de la société Ethio Saris et de Mme Wolensa A. S. à payer, à titre de provision, 'les loyers et charges qui devaient échoir postérieurement au 23 janvier 2020",

- rejeté la demande de délais de paiement formée par la société Ethio Saris,

- condamné la société Ethio Saris à payer à M. Jean-Pierre B., à titre de provision, la somme de 330 euros correspondant aux frais payés par le bailleur sur la facture de la société Salubris du 22 décembre 2017 ,

- dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de condamnation solidaire de Mme Wolensa A. S. au paiement de cette somme à titre de caution,

- dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes formées au titre des pénalités contractuelles et de paiement de la prime d'assurance versée par M. B. à la société AXA,

- condamné solidairement la société Ethio Saris et Mme Wolensa A. S. aux dépens, lesquels ne comprennent ni le coût du procès-verbal de constat dressé par huissier de justice le 4 février 2020 ni le coût des lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date des 17 juillet, 17 octobre et 5 décembre 2019 ni les frais de photocopies,

- condamné solidairement la société Ethio Saris et Mme Wolensa A. S. à payer à M. Jean-Pierre B. la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit que les condamnations à paiement prononcées à l'encontre de Mme Wolensa A. S. à titre de caution solidaire, sont limitées à la somme totale de 16 000 euros, hors intérêts de retard applicables à la dette de la caution,

-rappelé que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Le premier juge a fondé cette décision notamment sur les motifs suivants :

Si des contestations sérieuses s'opposent à ce qu'il soit statué en référé sur deux des manquements allégués (absence d'exploitation suffisante du fonds de commerce et nuisances sonores), le troisième manquement est relatif à la souscription d'une police d'assurance couvrant les risques locatifs.

Le juge a constaté l'existence dans le contrat de bail d'une clause résolutoire prévoyant qu'en cas d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail est résilié de plein droit ainsi que la délivrance du commandement de payer du 23 décembre 2019 faisant sommation à la société Ethio Saris de produire, dans le délai d'un mois, les attestations d'assurance garantissant les risques locatifs. Il a relevé la production tardive et incomplète d'une telle assurance et en conséquence constaté la résiliation de plein droit du bail depuis le 23 janvier 2020.

Il a considéré que la société Ethio Saris avait disposé d'un délai largement suffisant pour satisfaire à son obligation d'assurance et qu'il n'y avait pas lieu de lui accorder un délai supplémentaire. Le juge a encore écarté la force majeure et l'exception d'inexécution ne permettant pas à l'occupant sans droit ni titre de s'exonérer du paiement de l'indemnité d'occupation pendant la période de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19. Il a retenu une dette s'élevant à la somme de 3 977, 17 euros, hors pénalités, à valoir sur les causes du commandement, constaté la remise à la barre d'un chèque de 2 000 euros qui s'imputera sur le montant total des causes du commandement, fait droit à la demande relative à la facture de dératisation mais dit que le surplus des demandes en paiement se heurte à des contestations sérieuses.

S'agissant de la caution, il a constaté que Mme A. S. s'est portée caution solidaire du locataire notamment des loyers, indemnité d'occupation et frais de procédure, dans la limite de 16 000 euros ce qu'elle ne le conteste pas mais écarté sa condamnation quant au paiement de la somme réclamée au tire de la dératisation.

Par déclaration en date du 28 septembre 2020, la société Ethio Saris a fait appel de cette ordonnance, en ce que le juge a:

- constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont réunies,

- constaté la résiliation du bail commercial,

- rejeté les demandes de suspensions des effets du commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 23 décembre 2019,

- ordonné l'expulsion,

- condamné solidairement la société Ethio Saris avec Mme A. S. au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle,

-débouté la société Ethio Saris et Mme A. S. de leur demande de suspension des sommes échues pendant la période d'urgence sanitaire,

- condamné solidairement la société Ethio Saris et Mme A. S. à payer à M. B. plusieurs sommes provisionnelles, au titre des causes du commandement de payer et des loyers impayés, et à payer les dépens et l'article 700 du code de procédure civile,

- rejeté la demande de délai de paiement formée par la Société Ethio Saris,

- dit que les condamnations prononcées contre Mme A. S. à titre de caution solidaire sont limitées à la somme totale de 16.000 euros, hors intérêts de retard applicables à la dette de la caution.

Au terme de ses conclusions remises le 29 janvier 2021, la société Ethio Saris demande à la cour, sur le fondement des articles L. 145-41 du code de commerce, 1343-5 du code civil, 695 du code de procédure civile, de :

-réformer l'ordonnance du 7 juillet 2020,

Et, statuant à nouveau,

-Sur le commandement du 23 décembre 2019 d'avoir à justifier d'une assurance

-octroyer à la Société Ethio Saris un délai jusqu'au jour de l'audience devant la cour pour déférer aux causes du commandement du 23 décembre 2019 relatif à l'assurance,

-suspendre les effets de la clause résolutoire durant ledit délai en application des dispositions de l'article L.145-41 du code de commerce,

-juger, compte tenu de la justification de la souscription d'une assurance durant ce délai, que la clause résolutoire n'a pas joué et débouter M. B. de toutes ses demandes, fins et conclusions au titre dudit commandement,

-Sur le commandement de payer du 23 décembre 2019

-juger que la Société Ethio Saris a réglé les sommes de 1 220 euros, 2 000 euros et 1 238,31 euros à valoir sur le montant de la dette non contestable,

-juger qu'il existe une contestation sérieuse sur une partie des sommes réclamées par M. B. et réduire la dette locative non contestable de la Société Ethio Saris à la somme de 2.950,36 euros, outre la somme de 330 euros au titre de la facture Salubris,

-octroyer à la Société Ethio Saris un délai de 16 mois pour régler les sommes dont elle serait reconnue redevable envers son bailleur et ce, en application des dispositions de l'article 1343-5 du code civil et lui accorder la possibilité de se libérer de sa dette en 16 mensualités égales et successives,

-suspendre durant lesdits délais les effets de la clause résolutoire en application des dispositions de l'article L. 145-41 du code de commerce,

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

-condamner M. B. à payer à la Société Ethio Saris la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de

procédure civile et aux entiers dépens.

La société Ethio Saris a fait valoir en substance les éléments suivants :

- à compter du 15 mars 2020 et en raison de la crise sanitaire, il a été impossible de poursuivre l'activité et ce jusqu'au 2 juin 2020,

- jusqu'au 15 juin 2020, l'ouverture des restaurants n'était encore possible que partiellement,

- elle a toujours été assurée conformément à ses obligations en qualité de preneuse mais qu'elle n'a pas pu obtenir une attestation de son assureur avant le jour de l'audience devant le juge des référés, elle a cependant présenté cette attestation d'assurance malgré l'expiration du délai d'un mois imparti,

- s'agissant de la demande de paiement pour la période postérieure au 14 mars 2020, il a été jugé à plusieurs reprises que la situation d'épidémie mondiale caractérise un cas de force majeure tel que prévu à l'article 1218 du code civil,

- en outre, les mesures gouvernementales prises en mars 2020 peuvent aussi s'assimiler à un cas de force majeure résultant du fait du prince, imprévisible et irrésistible le débiteur étant dans l'impossibilité de continuer son activité dans les mêmes conditions qu'auparavant,

- l'article 1219 du code civil relatif à l'exception d'inexécution est aussi applicable car la fermeture administrative du local a empêché M. B. de mettre à disposition de la société Ethio Saris un local ouvert ou susceptible d'être ouvert au public,

- en application de l'article 1722 du code civil, la jurisprudence admet que la destruction d'un local loué peut être immatérielle, que l'impossibilité de générer du chiffre d'affaires en raison d'une fermeture administrative peut justifier le non-paiement des loyers,

- s'agissant de la demande de paiement pour la période de déconfinement (2 juin 2020 ' 29 octobre 2020), l'article 1104 du code civil tel qu'appliqué par la jurisprudence impose aux parties à un contrat, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si les circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution des obligations et ce conformément au principe de bonne foi dans l'exécution du contrat. Il convient de renégocier le contrat de bail de sorte qu'il n'y a donc pas lieu à référé,

- la société Ethio Saris est aussi fondée à demander des délais de paiement et de suspension de la clause résolutoire pour la période antérieure au 14 mars 2020,

- s'agissant du reproche fait à la Société Ethio Saris de ne pas exploiter son fonds de manière « suffisante », et des plaintes des voisins relatives à des nuisances sonores, il s'agit de griefs vagues et infondés tant avant la délivrance des commandements que dans le mois qui a suivi, de sorte qu'il existe une contestation sérieuse,

- M. B. a souscrit de son chef une assurance multirisque immeuble et le bail ne prévoit pas que le locataire doive en supporter le coût.

M. B., par conclusions remises au greffe le 1er février 2021, demande à la cour, sur le fondement des articles 1218, 1219, 1719, 1722, 1104 et 1351 du code civil, de l'article 1er de l'arrêté du 15 mars 2020, des articles 1 et 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020, et de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020, de :

- dire la société Ethio Saris irrecevable et mal fondée en son appel,

- l'en débouter,

- confirmer l'ordonnance de référé du 7 juillet 2020 rendue par le tribunal judiciaire de Paris,

Y ajoutant,

- condamner la société Ethio Saris à verser à M. B. une provision de 519, 28 euros au titre du remboursement des primes d'assurances et la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- la condamner aux entiers dépens, en application des articles 695 et suivants du code de procédure civile.

M. B. expose en résumé ce qui suit :

Sur le défaut d'exploitation continue du fonds de commerce:

- une clause dans le contrat de bail impose une exploitation continue du fonds de commerce, et non pas une exploitation discontinue ou insuffisante. M. B. rapporte plusieurs preuves de l'absence d'exploitation continue, notamment dans le mois suivant la délivrance du commandement, telle qu'un PV de constat de contrôle, l'absence de dépôt légal des comptes sociaux en 2019 et de bilan en 2020 ou l'éventuelle inéligibilité au fonds de solidarité ou au prêt garanti par l'Etat en raison de la crise sanitaire,

Sur les nuisances sonores:

- la copropriété a plusieurs fois informé M. B. des nuisances sonores issues du local loué, se perpétuant pendant le délai d'un mois suivant la délivrance du commandement : ni le bail commercial, ni le règlement de copropriété joint au bail n'ont été respectés par le locataire,

Sur le non-paiement des loyers et charges et sur le remboursement des primes d'assurances

- s'agissant des loyers et charges impayés pendant la période de confinement, dans le délai d'un mois suivant la délivrance du commandement, aucun versement des arriérés des loyers et charges n'a eu lieu,

- le contrat de bail stipule que le preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le bailleur. Il ne peut pas lui reprocher une exception d'inexécution ni une exécution de mauvaise foi de ses obligations, ces demandes étant irrecevables,

- en outre, tout fait du prince ne constitue pas un cas de force majeure ; que précisément la société Ethio Saris ne rapporte pas la preuve du caractère irrésistible de l'événement de crise sanitaire permettant de ne pas exécuter son obligation car elle pouvait faire de la vente à emporter ; l'arrêt du 9 décembre 2020 rendu par la cour d'appel de Paris évoqué au soutien des écritures de l'appelant est un cas très différent car l'exploitant exerçait une activité de confection et pas de restauration. En l'espèce il n'existe pas de lien de causalité entre la crise sanitaire et l'absence de paiement des loyers car la société Ethio était déjà en difficulté avant cette période, elle a toujours pu accéder à son local. La limitation de son activité n'est pas due à un manquement à l'obligation de délivrance du bailleur mais aux décisions étatiques,

- en application de l'article 1218 du code civil, même s'il y avait un cas de force majeure caractérisé, l'obligation du débiteur de payer les loyers de la période litigieuse ne serait que suspendue et non supprimée. L'article 1722 du code civil ne s'applique qu'en cas de destruction définitive du local loué, il n'y a donc pas lieu d'annuler l'arriéré locatif,

-s'agissant des loyers et charges impayés pendant la période de déconfinement, la bonne foi du bailleur ne peut être remise en cause. En effet la Cour de cassation n'a jamais consacré la notion de « solidarisme contractuel ». Le preneur était mis en demeure de payer bien avant que la France soit plongée dans la crise sanitaire,

- s'agissant des primes d'assurances, M. B. a dû souscrire pour les années 2019-2020 et 2020-2021 une assurance garantissant tant le propriétaire non occupant que le preneur pour pallier la carence de ce dernier,

- même si le preneur a produit une attestation d'assureur lors de l'audience devant le premier juge, il s'agit d'une assurance responsabilité civile professionnelle alors que le bail impose de garantir plus largement les risques locatifs. L'attestation est incomplète.

- de nombreux délais de paiement ont déjà été octroyés. Il semblerait que la société Ethio Saris cherche principalement à trouver un repreneur et il existe un risque qu'elle parte « à la cloche de bois » au regard de ce qui a été exposé par l'intimé.

Il sera renvoyé aux conclusions susvisées pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS :

Il sera au préalable constaté que la décision n'a été frappée d'appel que par la société Ethio Saris mais non par Mme Wolensa A. S. condamnée en sa qualité de caution solidaire.

Il ne sera donc statué que dans les limites de cet appel.

L'expulsion d'un locataire commercial devenu occupant sans droit ni titre en vertu du jeu d'une clause résolutoire de plein droit peut être demandée au juge des référés du tribunal judiciaire en application des dispositions de l'article 835 du code de procédure civile dès lors que le maintien dans les lieux de cet occupant constitue un trouble manifestement illicite ou qu'à tout le moins l'obligation de libérer les lieux correspond dans cette hypothèse à une obligation non sérieusement contestable.

En l'espèce trois commandements de payer visant les clauses résolutoires ont été délivrés à la société Ethio saris le 23 décembre 2019 pour trois motifs différents qu'il convient d'examiner.

Sur l'absence de justificatif d'assurance:

Le commandement du 23 décembre 2019 vise l'absence de justification d'une assurance locative et rappelle également le délai d'un mois imparti pour en justifier.

Ainsi que l'a relevé le premier juge l'attestation produite le 15 juin 2020 outre qu'elle est tardive comme délivrée près de six mois après le commandement, était également incomplète, de sorte que la clause résolutoire était également acquise de ce chef.

La société Ethio Saris produit une attestation de la société Allianz certifiant qu'elle a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle pour la période du 13 septembre 2019 au 12 septembre 2020. La police qu'elle verse aux débats établit qu'elle est couverte pour son activité de 'restaurant à l'exception de l'activité de pizzeria' depuis le 13 septembre 2018.

En outre il apparaît que le bailleur avait eu la justification de l'assurance jusqu'au 12 septembre 2019 puisqu'il écrit le 19 avril 2019: 'votre assurance se termine le 12 septembre 2019 avant cette date vous m'enverrez votre nouvelle attestation d'assurance'.

En conséquence, même tardif le justificatif produit permet désormais d'établir que la société Ethio Saris a manqué à l'obligation de justifier d'une assurance mais qu'elle n'a pas manqué à son obligation de s'assurer et qu'elle était bien couverte, en qualité de locataire par une assurance depuis au moins le mois septembre 2018. Il n'y a pas lieu de constater en référé l'acquisition de la clause résolutoire sur ce fondement.

Sur l'exploitation insuffisante du fonds de commerce et des nuisances sonores

S'agissant de l'insuffisance de l'exploitation du fonds de commerce, ainsi que l'a relevé le premier juge, il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de déterminer si une exploitation suffisante s'entend d'une exploitation sans interruption et quel est le degré d'exploitation attendu du locataire, ces appréciations, qui ne relèvent pas de l'évidence, incombant au juge du fond.

De même en est-il des nuisances sonores qui supposent que l'existence, la persistance et la gravité des nuisances sonores soient appréciées par le juge du fond.

Sur le commandement d'avoir à payer les échéances de loyers du dernier trimestre 2019, augmentées de la clause pénale et du coût du commandement,

Le commandement fait état d'une dette de 3 977,17 euros en principal. Il rappelle les dispositions de l'article L 145-41 du code de commerce et le délai d'un mois pour s'acquitter des sommes dues.

Il n'est pas contesté que le locataire ne s'est pas acquitté de sa dette dans le délai d'un mois requis, une partie des sommes seulement ayant été payée. En outre, malgré le paiement d'une somme de 4 458,31 euros (1220 euros le 28 février 2020, 2000 euros le 9 juin 2020 et 1238,31 euros et 30 septembre 2020) les loyers et indemnités d'occupation impayés s'élevaient encore à 16 917,84 euros au 10 février 2021.

La société Ethio Saris se prévaut d'une part de la force majeure, d'autre part de l'exception d'inexécution et enfin des dispositions de l'article 1722 du code civil.

Quant à la force majeure, il sera relevé au préalable que la défaillance est bien antérieure à la pandémie, puisqu'au 10 mars 2020 la société Ethio Saris était redevable d'une somme de 6 620,71 euros et que le commandement de payer date de décembre 2019 soit avant la période d'urgence sanitaire.

En outre, dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et des mesures prises pour lutter contre la propagation du virus Covid 19, un arrêté du 14 mars 2020 puis le décret du 23 mars 2020 ont interdit notamment aux restaurants et débits de boisson de recevoir du public pendant plusieurs mois, mais ceux-ci ont cependant été autorisés ' à maintenir leurs activités de vente à emporter et de livraison'.

Or la société Ethio Saris a expressément pour activité la restauration sur place et à emporter. Elle a donc pu maintenir cette seconde activité ou la développer et ne donne aucun élément comptable sur l'incidence de ces décisions gouvernementales sur sa propre activité ni ne justifie de difficultés de trésorerie découlant spécifiquement de ces restrictions et rendant impossible l'exécution de son obligation de payer les loyers, étant à nouveau rappelé que la

dette est antérieure à cette période.

S'agissant de l'exception d'inexécution, l'article 1219 du code civil dispose qu'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.

Ces dispositions ne peuvent être invoquées utilement que dans les rapports entre parties au contrat et aucun manquement lié à la période de confinement n'est établi à l'encontre de M. B. dont aucun élément ne permet de retenir qu'il n'ait pas exécuté ses propres obligations.

Dans ces conditions, l'invocation par la société Ethio Saris d'une exception d'inexécution ou d'un cas de force majeure qui n'est pas constitué par le seul fait de ne pouvoir 'continuer son activité dans les mêmes conditions qu'auparavant du fait du prince' comme elle le soutient, ne revêt pas le caractère d'une contestation sérieuse opposable à son obligation de payer l'indemnité d'occupation et les charges, ce d'autant que si les loyers ont été suspendus, ils sont demeurés exigibles.

Il en est de même s'agissant de la demande fondée sur les dispositions de l'article 1722 du code civil qui dispose que 'si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement'.

La société Ethio Saris ne justifie en effet pas avoir été privée de la chose louée, dans laquelle elle pouvait continuer à exercer la vente à emporter qui est une partie de son activité et indique, sans l'établir, n'avoir pas pu générer le moindre chiffre d'affaires pendant la période de fermeture, sans s'expliquer sur les loyers antérieurement dus ni sur l'activité de vente à emporter et sans fournir le moindre élément comptable.

Ainsi à supposer ces dispositions applicables à une fermeture partielle et temporaire pendant la période d'urgence sanitaire, cette contestation opposée par la société Ethio Saris ne revêt pas davantage le caractère sérieux exigé par l'article 835 du code de procédure civile.

Il sera donc fait droit à la demande en paiement d'une provision à valoir sur les loyers impayés. Le bailleur demande à ce titre la confirmation de la décision de première instance qui a écarté des sommes dues les pénalités. La décision sera donc confirmée sur ce point.

M. B. demande également le paiement d'une assurance multirisque qu'il a souscrite pour pallier la carence de sa locataire.

Il ne sera pas fait droit en référé à sa demande en paiement de ce chef, compte tenu de la justification de ce que la locataire était bien titulaire d'une assurance locative. La décision sera également confirmée sur ce point.

Sur la demande de délais de paiement de nature à suspendre les effets de la clause résolutoire

La partie appelante sollicite des délais de paiement de nature à suspendre les effets de la clause résolutoire.

Cependant, le premier juge avait déjà rejeté cette demande faute du moindre justificatif de nature à établir sa situation comptable. En cause d'appel aucun élément n'est davantage produit. La décision sera donc confirmée en ce qu'elle a rejeté la demande de délai et de suspension des effets de la clause résolutoire.

PAR CES MOTIFS ,

Statuant dans les limites de l'appel,

Confirme la décision en ce qu'elle a constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont acquises, sauf à préciser qu'elles concernent le non paiement des loyers,

Confirme la décision en toutes ses dispositions frappée d'appel pour le surplus,

Y ajoutant

Condamne la société Ethio Saris à payer à M. Jean-Pierre B. la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne la société Ethio Saris aux dépens d'appel.

La Greffière, La Présidente,

Décision(s) antérieure(s)

Tribunal judiciaire PARIS 07 Juillet 2020 20/52890

© LexisNexis SA

Copyright © 2021 LexisNexis. Tous droits réservés.