

# Cour d'appel, Paris, Pôle 1, chambre 10, 3 Juin 2021 – n° 21/01679

Cour d'appel

Paris

Pôle 1, chambre 10

3 Juin 2021

Répertoire Général : 21/01679

Contentieux Judiciaire

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 10

ARRET DU 03 JUIN 2021

(n° , pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/01679 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CC7YZ

Décision déferée à la cour : jugement du 20 janvier 2021 -juge de l'exécution de PARIS - RG n° 20/80923

APPELANTE

S.C.I. FONCIERE SAINT LOUIS

agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

N° SIRET : 399 704 469 00028

[...]

[...]

représentée par Me Arnaud G. de la SCP AFG, avocat au barreau de PARIS, toque : L0044

ayant pour avocat plaidant Me Marie C. SCP LSC Avocats, avocat au barreau de GRENOBLE

INTIMEE

S.A.S.U. ACTION FRANCE

agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

N° SIRET : 753 308 238 04860

[...]

[...]

représentée par Me Anne G.-B. de la SCP G. B., avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

ayant pour avocat plaidant Me Ludivine P., avocat au barreau de PARIS

#### COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 Mai 2021, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Emmanuelle Lebée, conseillère faisant fonction de Présidente de chambre, chargée du rapport. et M Gilles Malfre, conseiller,

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Emmanuelle Lebée, conseillère faisant fonction de présidente de chambre

M. Gilles Malfre, conseiller

M. Bertrand Gouarin, conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Juliette Jarry

#### ARRÊT :

- réputé 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 M Bertrand Gouarin, conseiller, la présidente empêchée et par Juliette Jarry, greffière, présente lors de la mise à disposition

Vu la déclaration d'appel en date du 22 janvier 2021 ;

Vu les conclusions récapitulatives de la société civile immobilière Foncière Saint-Louis (la société Foncière), en date du 27 avril 2021, tendant à voir la cour réformer le jugement du 20 janvier 2021 pour avoir validé la saisie-attribution contestée à hauteur de la somme de 9 383 euros en principal, ordonné mainlevée pour le surplus de ladite saisie, dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile et que les dépens seront partagés par moitié entre les parties, statuer à nouveau, condamner la société Action France au paiement de la somme de 5 000 euros au titre du préjudice subi, valider la saisie à hauteur de la somme de 28 233,69 euros, lui « donner acte » de son accord quant à la mainlevée partielle de la saisie pour la somme de 14 575,65 euros, débouter la société Action France de ses prétentions et la condamner à lui verser la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre la prise en charge des entiers dépens ;

Vu les conclusions récapitulatives de la société Action France (la société Action), en date du 3 mai 2021, tendant à voir la cour infirmer le jugement du 20 janvier 2021 pour avoir validé la saisie-attribution contestée à hauteur de la somme de 9 383 euros en principal, dit que les intérêts et frais devront être recalculés par l'huissier poursuivant en considération de cette validation, l'avoir déboutée du surplus de ses prétentions, avoir dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile et dit que les dépens seront partagés par moitié entre les parties, statuer à nouveau, juger irrecevable la demande de la société civile immobilière Foncière en paiement, à titre de dommages et intérêts, d'une somme de 5 000 euros, ordonner la mainlevée totale de la saisie, condamner la société Foncière à lui régler la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts' « tant en raison du préjudice résultant de l'absence de mainlevée » de la saisie pratiquée à hauteur de 14 575,65 euros, la débouter de ses demandes contraires, la condamner à lui régler la somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la première instance ainsi qu'aux dépens de première instance dont la distraction est demandée au profit de M<sup>o</sup> N., la condamner à lui régler la somme de 8 000 euros sur le fondement

de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ainsi qu'aux dépens de l'appel dont la distraction est demandée au profit de la société civile professionnelle G.-B. ;

Pour plus ample exposé du litige, il est fait renvoi aux écritures visées.

SUR CE :

Par acte notarié en date du 13 novembre 2017, la société Action, laquelle dit exploiter en France 500 magasins et employer environ 10 000 salariés, a pris à bail un local commercial situé [...], appartenant à la société Foncière.

Le bail est à destination de supermarché à dominante non alimentaire.

Le loyer, fixé à la somme de 130 000 euros hors charges et hors taxe par an, est aujourd'hui d'un montant de 136 156,48 euros, payable trimestriellement, à trimestre à échoir.

Le 25 mars 2020, la société Action a informé l'ensemble de ses bailleurs, dont la société Foncière, de la suspension du paiement des loyers et charges pendant la durée du confinement dans l'attente d'avoir une « meilleure visibilité de la situation ».

La société Foncière lui a proposé un échelonnement du loyer, puis lui a adressé un commandement de payer visant la clause résolutoire.

Sur le fondement du bail notarié précité, la société Foncière a fait pratiquer le 2 juin 2020 au préjudice de sa locataire une saisie-attribution, auprès de la banque Neufilze OBC, pour un montant total de 42 809,34 euros, correspondant en principal au loyer dû pour le deuxième trimestre 2020, saisie fructueuse.

Par virement du 2 juin 2020, la société Action a réglé une somme de 14 575,65 euros, correspondant au paiement d'un mois de loyer et de provision sur charges.

Par acte du 3 juillet 2020, elle a fait assigner la société Foncière devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris aux fins d'obtenir la mainlevée de la saisie, au motif qu'elle a été contrainte de fermer son magasin, suite aux décisions administratives intervenues dans le cadre de la période d'urgence sanitaire, pendant les mois dont s'agit, subsidiairement, la mainlevée à concurrence de la somme de 14 575,65 euros, et d'obtenir en tout état de cause la somme de 5 000 euros de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi en raison de l'absence de mainlevée partielle suite au virement effectué le 2 juin 2020 ainsi qu'une indemnité de 10 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 20 janvier 2021, le juge de l'exécution a validé la saisie-attribution à hauteur de la somme de 9 383 euros en principal, dit que les intérêts et frais devront être recalculés en conséquence, ordonné mainlevée pour le surplus de ladite saisie, débouté la société Action du surplus de ses prétentions, dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile et que les dépens seront partagés par moitié entre les parties.

C'est la décision attaquée.

Pour statuer ainsi, le premier juge a, en substance, retenu que l'impossibilité juridique d'exploiter les lieux loués, survenue en cours de bail, résultant d'une décision des pouvoirs publics, est « assimilable » à la situation envisagée par l'article 1722 du code civil, laquelle a pour effet de libérer le preneur de l'obligation de payer le loyer tant qu'il ne peut jouir de la chose louée, peu important à cet égard la clause de non-responsabilité invoquée par le bailleur, que dans ces conditions, il s'en déduit que la société Action ne peut se voir réclamer le paiement de loyers sur la période allant du 16 mars au 11 mai 2020.

Sur l'application de l'article 1722 du code civil :

À l'appui de sa demande de confirmation du jugement attaqué, la société Action soutient que la perte de la chose louée n'est pas uniquement de nature matérielle, qu'ont été assimilées à la destruction de la chose louée la perte économique, la perte partielle et la perte de jouissance momentanée, telle qu'une interdiction administrative d'exploiter ou la fermeture par arrêté administratif d'un centre commercial ou d'un local, que cette perte peut ne pas être définitive ou totale, que la notion de « destruction partielle » peut couvrir l'hypothèse d'une fermeture administrative entraînant la perte totale de la chose louée, mais momentanée, que la situation résultant du confinement s'analyse en cette perte partielle et justifie la suspension des loyers pendant cette période, suspension qui ne doit pas s'entendre comme un simple report mais comme une dispense de leur paiement.

Cependant, comme le soutient à bon droit l'appelante, il résulte de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, modifiée, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période et des dispositions et de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020, modifiée, relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19, de première part, que le législateur a pris en compte les conséquences pour bailleurs et preneurs de la fermeture des commerces pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire, excluant de ce fait l'application à cette situation de l'article 1722 du code civil, de seconde part, que si ces dispositions avaient pour objet, notamment, d'éviter l'acquisition, au profit des bailleurs, de clauses résolutoires, elles n'ont pas eu pour effet de suspendre l'exigibilité du loyer dû par un preneur à bail commercial dans les conditions prévues au contrat.

Il importe peu à cet égard que la société Action ne réponde pas aux critères d'éligibilité prévus à l'article 1er de l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 précitée, permettant à certains preneurs de bénéficier de son article 4.

Sur l'exception d'inexécution :

La société Action soutient également qu'elle est fondée à opposer au bailleur l'exception d'inexécution dès lors que celui-ci a manqué objectivement à son obligation de délivrance, même en l'absence de défaut fautif d'exécution ou de force majeure empêchant le bailleur d'exécuter son obligation de délivrance, que ce manquement la dispense corrélativement de payer le loyer pour la période correspondante.

Cependant, comme le rappelle à bon droit l'appelante, aucun manquement à son obligation positive de délivrance ne peut lui être imputée. En effet, le bailleur n'avait pas pour obligation, en l'absence de stipulations contractuelles particulières, de garantir la commercialité des locaux, ceux objet du bail ayant été mis à la disposition du preneur, lequel admet que l'impossibilité d'exploiter qu'il allègue était le seul fait du législateur.

Sur la force majeure :

La société Action qui admet qu'elle n'était pas dans l'impossibilité de payer pour une raison de force majeure, soutient que celle-ci réside dans l'impossibilité pour le bailleur de fournir un local exploitable, laquelle corrélativement délivre le preneur de son obligation de payer le loyer.

Cependant, outre ce qui a été dit plus haut et à supposer que l'état d'urgence sanitaire constitue un fait de force majeure, le bailleur a fourni un local en lui-même exploitable, étant rappelé que le preneur reconnaît qu'il n'était pas dans l'impossibilité d'exécuter son obligation de payer le loyer de sorte qu'il n'est pas fondé à invoquer à son profit la force majeure.

Sur la bonne foi :

Les contrats devant être exécutés de bonne foi selon l'article 1134, devenu l'article 1104, du code civil, 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.

En l'espèce, la société Action soutient avoir multiplié les propositions à l'endroit de son bailleur et s'être heurtée, malgré ses nombreuses tentatives pour trouver une solution amiable, au comportement rétif de ce dernier, que la saisie est intervenue pendant l'état d'urgence sanitaire, à peine trois semaines après la réouverture des magasins, que la mise en 'uvre, sans discussion judiciaire préalable, d'une mesure d'exécution est en elle-même révélatrice d'une exécution de mauvaise foi du bail.

Cependant, par lettre du 27 avril 2020, le bailleur avait proposé de différer le règlement du loyer d'avril 2020 pour le reporter sur le 3<sup>e</sup> trimestre, voire sur le 4<sup>e</sup> trimestre, proposition refusée par le preneur, de sorte que la société Foncière a tenu compte des circonstances exceptionnelles et manifesté ainsi sa bonne foi, alors que, de son côté, le preneur n'a pas adressé au Préfet du département de la Savoie de demande de dérogation, ni mis en 'uvre pendant la période considérée des activités de livraison ou de retraits de commande, ce qu'il a mis en place ultérieurement.

Sur l'appel incident tendant à l'infirmité du jugement en ce qu'il a validé la saisie à hauteur de la somme de 9 383 euros :

La société Action relève que le premier juge a validé la saisie-attribution à hauteur de 9 383 euros correspondant au loyer et à la provision sur charges dus sur la période allant du 12 mai 2020 à la fin du mois, tout en ayant retenu qu'elle ne pouvait se voir réclamer le paiement de loyers sur la période allant du 16 mars au 11 mai 2020 alors que les loyers du 15 au 31 mars avaient été réglés dans le cadre du paiement du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et que ce règlement relatif au loyer du 15 au 31 mars 2020 entrainait en compensation avec le loyer dû du 10 mai au 31 mai 2020.

Compte tenu de ce qui a été dit plus haut, il n'y a pas lieu de statuer sur ce chef de l'appel incident.

Sur les dommages-intérêts':

L'appelante sollicite la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts en raison de la mauvaise foi de l'intimée dans l'exécution de ces obligations contractuelles qui a entraîné un préjudice financier.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, cette demande est recevable en application de l'article 565 du code de procédure civile dès lors qu'elle est l'accessoire et le complément des défenses soumises au premier juge

Outre que l'appelante ne démontre pas la mauvaise foi de l'intimée, elle ne rapporte pas la preuve d'un préjudice distinct, au-delà d'une affirmation de principe, de celui résultant d'avoir eu l'obligation de défendre à la procédure de contestation de la saisie-attribution.

La demande de dommages-intérêts n'est par conséquent pas justifiée. Le jugement sera confirmé de ce chef et toute demande formée à hauteur d'appel sera rejetée.

La solution du litige, dès lors que la demande de validation de la saisie-attribution tient compte du règlement du loyer du mois de juin 2020, conduit à rejeter la demande de dommages-intérêts pour procédure abusive formée par l'intimée, en raison de l'absence de mainlevée de la saisie pratiquée à hauteur de la somme de 14 575,65 euros alors que celle-ci a été réglée par la société Action France le 2 juin 2020, étant précisé que le jugement attaqué a été exécuté le 15 mars 2021.

Sur les dépens et les frais irrépétibles':

L'intimée qui succombe doit être condamnée aux dépens, déboutée de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile et condamnée à payer à l'appelante, en application de ces dernières dispositions, la somme dont le montant est précisé au dispositif.

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement ;

Statuant à nouveau,

Valide la saisie-attribution en date du 2 juin 2020 à hauteur de la somme de 28 233,69 euros ;

Condamne la société Action France à payer à la société civile immobilière Foncière Saint-Louis la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel';

Rejette toutes autres demandes ;

la greffière le président

---

#### **Décision(s) antérieure(s)**

∴ 20 Janvier 2021 20/80923

© LexisNexis SA