

Cour d'appel, Paris, Pôle 1, chambre 3, 30 Juin 2021 – n° 20/15566

Cour d'appel

Paris

Pôle 1, chambre 3

30 Juin 2021

Répertoire Général : 20/15566

Contentieux Judiciaire

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 30 JUIN 2021

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/15566 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CCSE4

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 28 Octobre 2020 -Tribunal de Commerce de PARIS - RG n° 2020018320

APPELANTE

SAS BUFFALO GRILL prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée par Me Frédéric L. de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

Assistée par Me Daniela S., avocat au barreau de PARIS, toque : R046

INTIMEE

S.A.S.U. SVENSKASAGAX 4 prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège

[...]

[...]

Représentée par Me Matthieu B. G. de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, avocat au barreau de PARIS, toque : C2477

Assistée par Me Arthur D., avocat au Barreau de PARIS, toque J033

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 22 Mars 2021, en audience publique, rapport ayant été fait par Mme Carole CHEGARAY conformément aux articles 804, 805 et 905 du CPC, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre

Carole CHEGARAY, Conseillère

Edmée BONGRAND, Conseillère

Greffier, lors des débats : Olivier POIX

ARRÊT :

- 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 Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre et par Olivier POIX, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

La société Buffalo Grill est locataire de 19 locaux commerciaux en vertu de baux commerciaux initialement consentis par la société Klemurs, aux droits de laquelle vient la société Svenskasagax 4 en qualité de bailleur depuis le mois de février 2020. Chacun de ces baux a été renouvelé à effet du 1er janvier 2013 pour une durée de 12 ans.

A la suite de l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid 19 dont la fermeture des lieux accueillant du public non indispensable à la vie de la nation, la société Buffalo Grill a dû fermer tous ses restaurants situés sur le territoire national. Par courrier du 30 mars 2020, celle-ci a fait savoir à la société Svenskasagax 4 qu'elle était contrainte de prendre des mesures exceptionnelles consistant en le non-paiement des loyers pendant la durée indéterminée de la fermeture.

Suivant courrier du 8 avril 2020, la société Svenskasagax 4 a contesté le droit de la société locataire de suspendre le paiement des loyers, offrant à celle-ci pour tenir compte de ses difficultés de mensualiser le paiement des loyers payables trimestriellement d'avance.

Par courriel du 27 avril 2020, la société Svenskasagax 4 a mis en demeure la société Buffalo Grill de payer les loyers et charges du mois d'avril à hauteur de 312 425,07 euros puis a fait procéder le 11 mai 2020 d'abord et le 15 juillet 2020 (pour le loyer du troisième trimestre) à des saisies conservatoires sur les comptes bancaires de la société Buffalo Grill qui se sont révélées fructueuses.

La société Buffalo Grill a acquiescé aux saisies pratiquées à la demande du bailleur au titre des loyers du 3ème trimestre 2020 et a sollicité la mainlevée des autres saisies devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nanterre. Par jugement du 28 août 2020, le juge de l'exécution a fait droit à la demande de la société Buffalo Grill et la mainlevée a été opérée par acte d'huissier du 1er octobre 2020.

Parallèlement, par acte du 20 mai 2020, la société Svenskasagax 4 a fait assigner en référé la société Buffalo Grill devant le tribunal de commerce de Paris en paiement par provision du loyer du 2ème trimestre 2020, outre une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Par acte du 29 juillet 2020, la société Buffalo Grill a

pour sa part fait assigner au fond la société Svenskasagax 4 devant le tribunal de commerce de Paris aux fins notamment de voir juger que les loyers ne sont pas dus pour la période de fermeture ordonnée par le gouvernement, à savoir du 15 mars au 2 juin 2020 pour certains restaurants et du 15 mars au 15 juin 2020 pour d'autres, laquelle procédure est toujours en cours.

Par ordonnance de référé contradictoire du 28 octobre 2020, le tribunal de commerce de Paris a :

Vu l'article 873 alinéa 2 du code de procédure civile,

- condamné la SAS Buffalo Grill à payer à la SASU Svenskasagax 4, à titre de provision, la somme de 943 959,34 euros TTC,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté toutes demandes plus amples ou contraires des parties,
- condamné en outre la SAS Buffalo Grill aux dépens de l'instance.

Suivant déclaration du 30 octobre 2020, la société Buffalo Grill a interjeté appel de cette ordonnance.

Dans ses dernières conclusions du 1er mars 2021, la société Buffalo Grill demande à la cour de :

Vu l'article 873 alinéa 2 du code de procédure civile,

Vu les articles 1134, 1218, 1219 et 1722 du code civil,

Vu l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19,

Vu l'arrêté du 15 mars 2020 complétant l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19,

Vu les baux commerciaux versés,

- infirmer l'ordonnance déferée,
- dire n'y avoir lieu à référé sur la demande de paiement par provision des loyers du 2^{ème} trimestre 2020 des baux commerciaux concernés ou à défaut sur la demande de paiement par provision des loyers du 15 mars 2020 au 15 juin 2020,
- condamner la société Svenskasagax 4 à rembourser à la société Buffalo Grill la somme de 943 959, 34 euros TTC indûment payée,
- débouter la société Svenskasagax 4 de toutes ses demandes, fins et prétentions,

Subsidiairement,

- ordonner la compensation de la somme de 120 471,42 euros HT soit 144 565,70 euros TTC sollicitée par la société Svenskasagax 4 au titre des jours d'ouverture dans le courant du 2^{ème} trimestre 2020 avec la somme de la somme de 25 727,57 euros HT soit 30.873,09 euros TTC correspondant aux loyers du 15 mars au 31 mars 2020 payés d'avance,

En tout état de cause,

- condamner la société Svenskasagax 4 à payer à la société Buffalo Grill la somme de 10 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

outre les entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions du 8 mars 2021, la société Svenskasagax 4 demande à la cour de :

Vu l'article 873 du code de procédure civile,

- confirmer l'ordonnance du président du tribunal de commerce de Paris du 28 octobre 2020 en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile et, en conséquence :

A titre principal,

- recevoir la société Svenskasagax 4 en sa demande,

- condamner par provision la société Buffalo Grill à payer à la société Svenskasagax 4 la somme de 943 959,34 euros TTC,

A titre subsidiaire,

- condamner par provision la société Buffalo Grill à payer à la société Svenskasagax 4 la somme de 144.565,70 euros,

En tout état de cause,

- rejeter toutes demandes, fins et prétentions formées à l'encontre de la société Svenskasagax 4 par Buffalo Grill,

- condamner la société Buffalo Grill aux dépens d'instance et d'appel et à payer à la société Svenskasagax 4 la somme de 20 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour renvoie aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits et moyens développés au soutien de leurs prétentions respectives.

MOTIFS

L'article 873 alinéa 2 du code de procédure civile dispose que le président du tribunal de commerce peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

La société Svenskasagax 4 sollicite le paiement de la somme TTC de 943 959,34 euros au titre du loyer du 2ème trimestre 2020. La société Buffalo Grill lui oppose une contestation sérieuse quant à l'exigibilité de ce loyer, tirée de la force majeure représentée par les arrêtés des 14 et 15 mars 2020 lui interdisant temporairement de jouir et d'exploiter ses locaux dans des conditions normales, de l'absence de délivrance du bien loué par le bailleur pendant la période de fermeture administrative puisqu'elle n'a pu recevoir sa clientèle l'autorisant à invoquer l'exception d'inexécution, ou de la destruction de la chose louée laquelle englobe, au-delà de sa destruction matérielle, sa perte juridique au sens de l'article 1722 du code civil.

Aux termes de l'article 1722 du code civil, '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'.

Il est constant que la destruction de la chose louée peut s'entendre d'une perte matérielle de la chose louée mais également d'une perte juridique, notamment en raison d'une décision administrative, et que la perte peut être totale ou partielle, la perte partielle pouvant s'entendre de toute circonstance diminuant sensiblement l'usage de la chose. La perte partielle de la chose louée n'est pas nécessairement définitive et peut être temporaire.

En l'espèce, la société Buffalo Grill a subi une perte partielle de la chose louée puisqu'elle n'a pu ni jouir de la chose louée ni en user conformément à sa destination pendant la période de fermeture administrative concernée, l'absence de toute faute du bailleur étant indifférente. A cet égard, la société Buffalo Grill fait valoir à juste titre que les locaux loués se trouvant le plus souvent au bord des routes et rarement en agglomération, la vente à emporter n'a pu à l'évidence compenser, même partiellement, l'absence de fréquentation des lieux par la clientèle qui ne s'est guère déplacée de plusieurs kilomètres pour acheter des plats tels que des steaks grillés se prêtant mal de surcroît à la vente à emporter.

En conséquence, il existe une contestation sérieuse sur l'obligation de la société Buffalo Grill au paiement des loyers pendant la période de fermeture administrative des restaurants du 15 mars au 2 ou 14 juin 2020 selon la localisation des restaurants Buffalo Grill.

L'ordonnance entreprise sera infirmée en ce qu'elle a condamné la société locataire au paiement par provision de l'intégralité de l'échéance du loyer du 2ème trimestre 2020.

A titre subsidiaire, la société Svenskasagax 4 sollicite le paiement d'une partie de cette échéance, à compter de la réouverture des locaux à la clientèle le 2 ou le 14 juin 2020 selon les établissements, soit un montant TTC de 144 565,70 euros. La société Buffalo Grill reconnaît devoir les loyers correspondant aux journées d'ouverture mais oppose une compensation avec les 17 jours (du 15 au 31 mars) fermés et payés d'avance sur l'échéance du 1er trimestre 2020, soit un montant TTC de 30 873,09 euros venant en déduction des sommes réclamées par le bailleur.

Compte tenu du différend opposant les parties sur la compensation à opérer avec la période du 15 au 31 mars 2020 pour laquelle il a été retenu qu'il existait une contestation sérieuse quant au paiement des loyers - qui ne saurait donc être tranché par le juge des référés -, le montant non sérieusement contestable de l'obligation au paiement du loyer pour le 2ème trimestre 2020 s'élève à la somme TTC de 113 692,61 euros à laquelle la société Buffalo Grill sera condamnée par provision.

Il n'appartient pas à la cour de se prononcer sur les conséquences de l'exécution de sa décision. La demande de la société Buffalo Grill en restitution des sommes payées en exécution de l'ordonnance du 28 octobre 2020 ne peut donc être accueillie, étant toutefois observé que cette restitution découle de l'infirmité de l'ordonnance entreprise - l'arrêt infirmatif comportant en effet de plein droit obligation de restitution et constituant le titre exécutoire ouvrant droit à celle-ci.

La société Svenskasagax 4, qui succombe, supportera la charge des dépens de première instance et d'appel.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Infirmes l'ordonnance entreprise,

Statuant à nouveau,

Condamne la société Buffalo Grill à payer par provision à la société Svenskasagax 4 la somme TTC de 113 692,61 euros au titre du loyer du 2ème trimestre 2020, disant n'y avoir lieu à référé pour le surplus,

Dit que chaque partie supportera la charge de ses propres dépens,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision(s) antérieure(s)

∴ Tribunal de Commerce PARIS 28 Octobre 2020 2020018320

© LexisNexis SA