



1

Copie exécutoire : Cabinet JACQUIN
MARUANI ASSOCIES - Maître André
JACQUIN
Copie aux demandeurs : 2
Copie aux défendeurs : 2

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

ORDONNANCE DE REFERE PRONONCEE LE VENDREDI 11/12/2020

PAR M. BERTRAND PELPEL, PRESIDENT,

ASSISTE DE MME KATIA LOBATO, GREFFIER,
par mise à disposition

RG 2020035120
06/11/2020

ENTRE :

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABOUKIR ALEXANDRIE, dont le siège social est 4
rue Paul Baudry 75008 Paris - RCS B 383987179
Partie demanderesse : comparant par le Cabinet JACQUIN MARUANI ASSOCIES -
Maître André JACQUIN Avocat (P428)

ET :

SARL MMS DIFFUSION, dont le siège social est 3 rue d'Alexandrie 75002 Paris - RCS
B 817809676
Partie défenderesse : comparant par Me GATTERRE Hugo Avocat (D1878)

Pour les motifs énoncés en son assignation introductive d'instance en date du 7 septembre
2020, signifiée à une personne habilitée, à laquelle il conviendra de se reporter quant à
l'exposé des faits, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABOUKIR ALEXANDRIE qui ne peut
obtenir le respect d'un bail dérogatoire, nous demande de :

Vu les articles 872 et suivants du code de procédure civile ;

Vu les articles 1103,1104 et 1193 du code civil ;

Vu l'article 1728 du code civil ;

Vu les clauses du bail ;

Vu le commandement de payer en date du 8 juillet 2020 ;

Vu les pièces annexées à la présente assignation ;

Déclarer recevable et bien-fondée la société SCI ALEXANDRIE ABOUKIR en ses
demandes, fins et conclusions ;

Condamner la société MMS DIFUSION au paiement d'une somme à titre provisionnel
36.777,35€ TTC (TRENTE SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX-SEPT EUROS ET
TRENTE CINQ CENTIMES toute taxes comprises), au titre des arriérés de loyers, charges
et accessoires, pénalités, contractuellement dus selon décompte arrêté au 31 août 2020,
outre les frais de procédure augmentée du taux d'intérêt légal dus à compter de la date
d'exigibilité de chaque échéance de loyer et charges à parfaire au jour ;

Condamner le Preneur au paiement de la somme de 2.000 Euros en application des
dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Condamner le Preneur aux entiers dépens comprenant notamment le coût de lu
commandement en date du 8 juillet 2020 ;

Lors de l'audience du 6 novembre 2020, nous avons renvoyé la cause au 20 novembre 2020, date à laquelle le conseil de la société MMS DIFFUSION dépose des conclusions motivées aux termes desquelles il nous demande :

Vu l'article 873 du Code de procédure civile,

Vu les articles 1722, 1217, 1195, 1231-5 et 1345-5 et suivants du Code civil,

JUGER la société MMS DIFFUSION recevable et bien fondée en ses demandes, fins, et conclusions ;

REJETER les demandes, fins, et conclusions de la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABOUKIR ALEXANDRIE ;

Y faisant droit,

A titre principal :

JUGER indues les sommes dont se prévaut la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABOUKIR ALEXANDRIE pour

fonder ses prétentions ;

JUGER sérieuses les contestations opposées par la société MMS DIFFUSION ;

En conséquence,

DEBOUTER la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABOUKIR ALEXANDRIE de ses demandes ;

A titre subsidiaire:

DEBOUTER la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABOUKIR ALEXANDRIE de sa demande de pénalités ;

OCTROYER un échéancier sur 24 mensualités égales à la société MMS DIFFUSION pour régler sa dette locative ;

En tout état de cause :

CONDAMNER la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABOUKIR ALEXANDRIE à payer à la société MMS DIFFUSION

la somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNER la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABOUKIR ALEXANDRIE aux entiers dépens, dont distraction

au profit de Maître Paul ZEITOUN ;

Le conseil de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ABOUKIR ALEXANDRIE dépose des conclusions motivées aux termes desquelles il nous demande de :

Vu les articles 872 et suivants du code de procédure civile ; Vu les articles 1103, 1104 et 1193 du code civil ; Vu les articles 1218, 1195 et 1722 du code civil ; Vu l'article 1728 du code civil ; Vu les clauses du bail ; Vu le commandement de payer en date du 8 juillet 2020 ;

Vu les pièces versées aux débats ;
éclairer recevable et bien-fondée la société SCI ALEXANDRIE ABOUKIR en ses demandes, fins et conclusions ;

Juger que la société SCI ALEXANDRIE ABOUKIR n'a nullement manqué à son obligation de délivrance,

Juger que la société MMS DIFFUSION ne rapporte pas la preuve du caractère imprévisible de l'épidémie de covid-19,

Juger que la société MMS DIFFUSION ne rapporte pas la preuve du caractère irrésistible de l'épidémie de covid-19 qui l'empêcherait de s'acquitter de ses loyers et charges avant, durant la période de non accessibilité administrative du commerce au public, et depuis sa réouverture le 11 mai 2020,

Juger que la force majeure n'est pas applicable ;

Juger que la destruction de la chose louée n'est pas applicable ;

Juger que la révision pour imprévision n'est pas applicable ;

En conséquence,

Débouter la société MMS DIFFUSION de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

Condamner la société MMS DIFFUSION au paiement d'une somme à titre provisionnel 55.748,82 euros TTC, au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires,

contractuellement dus selon décompte arrêté au 30 novembre 2020, outre les frais de procédure augmentée du taux d'intérêt légal dus à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance de loyer et charges à parfaire au jour ;
Condamner la société MMS DIFFUSION au paiement de la somme de 6.000 Euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
Condamner le Preneur aux entiers dépens comprenant notamment le coût du commandement en date du 8 juillet 2020 ;

Nous avons remis la cause au 3 décembre 2020 pour entendre les parties en audience de référé cabinet, date à laquelle les conseils des parties sont présents.

Après avoir entendu les conseils des parties en leurs explications et observations, nous avons remis le prononcé de notre ordonnance, par mise à disposition au greffe, le 11 décembre 2020 à 16 heures.

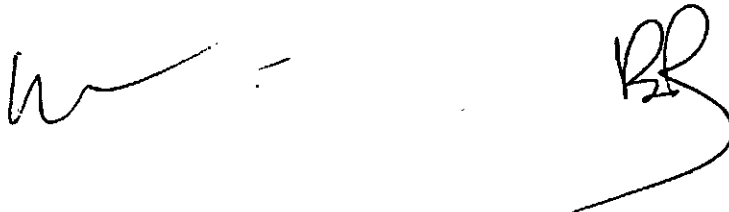
Sur ce,

Nous relevons que :

- Dans le cadre d'un bail dérogatoire de 36 mois consenti du 1er avril 2019 au 31 mars 2022, la SCI Aboukir Alexandrie a mis à disposition de la société MMS Diffusion un local situé 3 rue d'Alexandrie, 75002 Paris, lui permettant d'exercer une activité de confection, import/export et vente de produits textiles,
- Après un loyer mensuel convenu terme à échoir de 5 300 € pour la première période d'un an, celui-ci est passé à 5 400 € le 1^{er} avril 2020 pour une nouvelle période d'un an, et doit s'établir ensuite à 5 500 € pour la dernière année,
- MMS Diffusion a cessé de payer son loyer à compter d'avril 2020, se disant victime des fermetures administratives des commerces non essentiels, liées à la crise sanitaire résultant de l'épidémie du Covid-19,
- Par la présente instance, Aboukir Alexandrie demande que soit ordonné à MMS Diffusion de lui payer à titre provisionnel la somme de 55 748, 82 € TTC correspondant aux arrières de loyers, charges et accessoires contractuellement dus selon décompte arrêté au 30 novembre 2020,
- Pour s'opposer à cette demande, MMS Diffusion fait valoir, à titre principal, qu'Aboukir Alexandrie a manqué à son obligation de délivrance en raison d'un cas de force majeure, que la chose louée a temporairement disparue et que, sur le fondement de la théorie de l'imprévision, le bail doit être revu ; subsidiairement, elle demande le débouté de la pénalité de 10 % réclamée, qu'elle assimile à une clause pénale, et qu'un échéancier sur 24 mensualités égales lui soit accordé pour s'acquitter de sa dette.

Nous retenons que :

- La contestation est à l'évidence sérieuse,
- Si l'obligation de paiement qui pèse sur le preneur est certes rendue plus difficile par un événement aussi contraignant que la Covid 19, celui-ci advient après d'autres épidémies récentes ; de plus, il a été largement annoncé mondialement avant même la mise en œuvre de la réglementation sanitaire française concernant la fermeture temporaire des commerces non essentiels ; en cela, ce phénomène ne peut être qualifié d'imprévisible et donc assimilé à un cas de force majeure,
- Au surplus, le droit positif n'a jamais reconnu que le cas de force majeure puisse exonérer un débiteur de son obligation de paiement d'une somme d'argent,
- Même si l'accès du lieu loué a été temporairement interdit au public, les mesures sanitaires n'ont pas fait cesser sa mise à disposition par le bailleur ni la possibilité pour le locataire d'en jouir puisqu'il pouvait toujours y accéder physiquement,



- En cela, l'assimilation du cas d'espèce à la perte de la chose louée visée par l'article 1722 du code civil est inopérante,
- De même, la demande de révision du loyer sur le fondement de l'imprévision prévue par l'article 1195 du code civil ne peut être accueillie puisque, sans dénaturer le texte qui doit rester d'interprétation stricte, force est de considérer que le montant du loyer contractuellement convenu est resté le même pendant les événements et n'est donc pas devenu « excessivement onéreux »,
- En l'espèce, seul doit être examiné le principe de bonne foi qui doit présider à l'exécution d'un contrat ; et nous constatons que :
 - o bien que très minoré par rapport à la même période de l'année précédente, le chiffre d'affaires réalisé par MMS Diffusion pendant la période du 1° confinement a été 6 fois supérieur au coût du loyer,
 - o Aboukir Alexandria justifie avoir dès le 9 juin 2020 proposé à MMS Diffusion l'étalement des loyers pour la période du 14 mars au 10 mai 2020, proposition à laquelle il n'a pas été donné suite,
 - o MMS Diffusion, interrogée à l'audience, est restée taissante sur une éventuelle assurance « perte d'exploitation » ainsi que l'obtention d'un prêt PGE auquel elle était normalement éligible,
 - o Elle ne produit aucune situation de trésorerie,
 - o Malgré une reprise générale de l'activité économique au sortir de cette période, MMS Diffusion a persisté à ne pas s'acquitter des loyers,
 - o Sa proposition d'échelonnement de sa dette pendant 24 mois est irréaliste au regard de la durée du bail restant à courir qui n'est plus que de 16 mois,
- Il en ressort que MMS Diffusion échoue à démontrer sa bonne foi et qu'un trouble manifestement illicite est constaté, qu'il convient de faire cesser,
- Il n'y a pas lieu de minorer la pénalité réclamée de 10 %, qui est bien assimilable à une clause pénale et dont le caractère comminatoire doit en l'espèce produire tous ses effets.

En conséquence :

- Nous débouterons MMS Diffusion de l'ensemble de ses demandes,
- Nous condamnerons MMS Diffusion au paiement à titre provisionnel d'une somme de 55 748,82€ TTC (cinquante-cinq mille sept cent quarante-huit euros et quatre-vingt-deux cents, toutes taxes comprises), au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires, pénalités, contractuellement dus selon décompte arrêté au 30 novembre 2020, outre les frais de procédure augmentée du taux d'intérêt légal dus à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance de loyer et charges à parfaire au jour,
- Nous condamnerons MMS Diffusion à payer la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 CPC, déboutant pour le surplus,
- Nous condamnerons MMS Diffusion aux dépens de l'instance.

Par ces motifs :

Par ordonnance contradictoire, rendue en premier ressort :

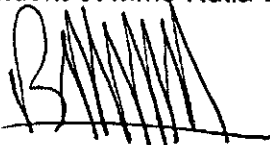
- Nous déboutons la SARL MMS Diffusion de l'ensemble de ses demandes,
- Nous condamnons la SARL MMS Diffusion à payer à la société civile immobilière Aboukir Alexandria à titre provisionnel la somme de 55 748,82€ TTC au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires, pénalités, contractuellement dus selon décompte arrêté au 30 novembre 2020, outre les frais de procédure augmentée du taux d'intérêt légal dus à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance de loyer et charges à parfaire au jour,

- Nous condamnons la SARL MMS Diffusion à payer la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 CPC,
- Nous condamnons la SARL MMS DIFFUSION aux dépens de l'instance, dont ceux à recouvrer par le greffe liquidés à la somme de 44,07 € TTC dont 7,13 € de TVA.

La présente décision est de plein droit exécutoire par provision en application de l'article 489 CPC

La minute de l'ordonnance est signée par M. Bertrand Pelpel président et Mme Katia Lobato greffier.

Mme Katia Lobato



M. Bertrand Pelpel

