

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



**N° RG 20/81460 -
N° Portalis
352J-W-B7E-CS440**

N° MINUTE :

CE avocat dem, CCC
avocat def + parties le

**SERVICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION
JUGEMENT rendu le 27 octobre 2020**

DEMANDERESSE

S.A. [REDACTED]
RCS [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

DÉFENDERESSE

SCI [REDACTED]
RCS [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

JUGE : [REDACTED], Vice-président

Juge de l'Exécution par délégation du Président du Tribunal
judiciaire de PARIS.

GREFFIER : [REDACTED]

DÉBATS : à l'audience du 13 Octobre 2020 tenue publiquement,

JUGEMENT : rendu publiquement par mise à disposition au greffe
contradictoire
susceptible d'appel

EXPOSE DU LITIGE

La société ■■■■■ est locataire commercial de locaux situés ■■■■■, à usage de magasin de meubles (exploité sous l'enseigne HABITAT), appartenant à la SCI ■■■■■.

Le 16 septembre 2020, la bailleuse a délivré à sa locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire stipulée au bail, pour une somme en principal de 251 737,28 €, outre 25 173,72 € à titre de pénalité contractuelle, correspondant au loyer restant dû sur le deuxième trimestre de l'année 2020 (soit à compter du 1er avril 2020).

Le 23 septembre 2020, la première, sur le fondement du bail, a pratiqué, pour les mêmes causes, une saisie conservatoire auprès de la BRED, pour un montant total de 277 033,49 €, au préjudice de la société ■■■■■.

Par acte du 29 septembre 2020, cette dernière a assigné devant le juge de l'exécution la SCI ■■■■■ aux fins d'obtenir :

- l'annulation du commandement signifié le 16 septembre 2020, la clause résolutoire ne pouvant être regardée comme acquise,
- l'annulation de la saisie conservatoire, la créance, cause de la saisie, ne paraissant pas fondée en son principe,
- l'allocation de 50 000 € de dommages et intérêts pour procédure abusive, outre une indemnité de 6000 € en vertu de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience du 13 octobre 2020, la demanderesse a sollicité le bénéfice de son assignation.

Suivant conclusions soutenues à la même audience, la défenderesse fait valoir que :

- le juge de l'exécution est incompétent pour statuer sur une demande d'annulation d'un commandement de payer visant la clause résolutoire,
- Il existe une litispendance entre l'instance introduite devant le juge de l'exécution et celle au fond actuellement pendante devant le tribunal judiciaire de Paris dans laquelle la société ■■■■■ a présenté des demandes identiques,
- en conséquence, les demandes présentement formulées par cette dernière sont irrecevables,
- subsidiatement, le loyer du deuxième trimestre 2020 est incontestablement dû, car constituant une créance certaine, liquide et exigible.

Elle sollicite une indemnité de 6000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS ET DÉCISION :

Sur les exceptions de procédure :

Un commandement de payer des loyers visant la clause résolutoire stipulée dans un bail ne constitue pas un acte d'exécution forcée, ni un acte engageant une procédure d'exécution forcée (à l'instar d'un commandement aux fins de

saisie vente).

Il s'ensuit que la contestation d'un tel commandement ne relève pas de la compétence du juge de l'exécution.

En conséquence, il y a lieu de se déclarer incompétent sur la demande formulée de ce chef, étant observé qu'il n'y a pas lieu à renvoi puisque ladite demande est également pendante devant le tribunal judiciaire de Paris.

Le juge de l'exécution est exclusivement compétent pour statuer sur une demande tendant à l'annulation d'une saisie conservatoire, de sorte qu'il ne peut y avoir, à cet égard, litispendance avec l'instance au fond engagée devant le tribunal judiciaire de Paris auquel au demeurant la société ■■■■■ n'a pas demandé l'annulation ou la mainlevée de la saisie pratiquée le 23 septembre 2020.

Ces seuls motifs suffisent à écarter l'exception de litispendance.

Sur la créance cause de la saisie :

Il est constant que :

-en raison des dispositions prises par les pouvoirs publics en région parisienne au titre de l'état d'urgence sanitaire, la demanderesse a été contrainte de fermer au public son magasin au cours du deuxième trimestre de l'année 2020,

-cette dernière a réglé une partie du loyer afférent au deuxième trimestre de l'année 2020.

L'article 1722 du code civil prévoit que le preneur peut notamment, en cas de destruction partielle de la chose louée, solliciter une diminution du prix.

Il se déduit de ce texte que l'impossibilité objective pour le locataire de jouir de la chose louée conformément à sa destination peut le libérer, pour tout ou partie, définitivement ou temporairement, de son obligation de régler le loyer contractuel.

La situation dans laquelle s'est trouvée la demanderesse au cours du deuxième trimestre de l'année 2020 est donc parfaitement assimilable à celle envisagée au texte précité.

Dans ces conditions, la créance invoquée par la défenderesse ne peut être considérée comme paraissant suffisamment fondée en son principe, étant précisé qu'il appartiendra au seul juge du fond de déterminer la part de loyer qui pourrait être due en raison d'une utilisation résiduelle par la société ■■■■■ de ses locaux (stockage des marchandises, ventes en ligne) lors de la période dont s'agit.

Par suite, il convient d'ordonner la mainlevée pure et simple de la saisie conservatoire pratiquée le 23 septembre 2020.

Sur les autres demandes :

Compte tenu de ce qui précède, la défenderesse ne peut prétendre au bénéfice de l'article 700 du code de procédure civile.

Les circonstances de la cause ne justifient pas l'allocation de dommages et intérêts pour "procédure abusive", étant en outre observé que ceux-ci ne sont pas sollicités en réparation des conséquences préjudiciables occasionnées par la saisie.

L'équité commande d'accorder à la demanderesse une indemnité de 1200 € en vertu de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LE JUGE DE L'EXÉCUTION, *statuant publiquement, par jugement mis à la disposition au greffe, contradictoire et rendu en premier ressort,*

SE DÉCLARE INCOMPÉTENT sur la demande tendant à l'annulation du commandement de payer visant la clause résolutoire délivré le 16 septembre 2020,

DIT n'y avoir lieu à renvoi de ce chef,

REJETTE l'exception de litispendance,

ORDONNE MAINLEVÉE de la saisie conservatoire pratiquée le 23 septembre 2020 par la SCI [REDACTED] auprès de la BRED au préjudice de la société [REDACTED],

DIT n'y avoir lieu à dommages et intérêts,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à verser à la société [REDACTED] une indemnité de 1200 € en vertu de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE également la SCI [REDACTED] aux dépens,

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire de plein droit ;

*Ainsi jugé et prononcé, le 27 octobre 2020,
Et ont signé,*

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXÉCUTION

[REDACTED]