



N° RG 20/80712 -
N° Portalis
352J-W-B7E-CSAY4

N° MINUTE :

CE avocat dem, CCC
avocat def + parties le

**PÔLE DE L'EXÉCUTION
JUGEMENT rendu le 09 juillet 2020**

DEMANDERESSE

S.A.S. ARKOSE&CO
RCS PARIS 793 196 536
37 39 RUE DES GRANDS CHAMPS
75020 PARIS

*représentée par Me Romain LESUEUR,
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #A0292*

DÉFENDERESSE

S.A.S. SVENSKASAGAX 1
RCS PARIS 808 495 303
2 PLACE DE LA MADELEINE
75008 PARIS

*représentée par Me Romain DE MENONVILLE et Me Céline NEZET,
avocats au barreau de PARIS, vestiaire : R255*

JUGE : Monsieur Cyril ROTH, 1er Vice-Président adjoint

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

GREFFIER : Madame Jade PONS

DÉBATS : à l'audience du 18 Juin 2020 tenue publiquement,

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

EXPOSE DU LITIGE

Selon un contrat du 10 novembre 2015, la société Svenskasagax 1, a donné à bail à la société Arkose&Co un local commercial sis à Massy, 4, rue Galvany, où celle-ci exploite une salle d'escalade.

Le 16 mars 2020, se conformant aux mesures adoptées par le gouvernement pour lutter contre la propagation du virus du Covid 19, le preneur a fermé au public l'accès de cette salle.

Il n'a pas payé au bailleur le terme du deuxième trimestre de l'année 2020, contractuellement échu le 1er avril 2020, d'un montant de 57.702,21 €.

Le 24 avril 2020, pour paiement de ce terme, le bailleur a fait saisir à titre conservatoire les comptes bancaires du preneur dans les livres de la BNP Paribas.

Après avoir été autorisée à assigner à bref délai par une ordonnance rendue le 13 mai 2020 sur sa requête, la société Arkose & Co a, le 20 mai 2020, fait citer la société Svenskasagax 1 à l'audience du juge de l'exécution du 18 juin suivant.

Elle sollicite la mainlevée de la saisie sous astreinte, ainsi que la condamnation du bailleur à lui verser les sommes de 10.000 € à titre de dommages intérêts et de 3.000 € au titre des frais non compris dans les dépens.

En défense, la société Svenskasagax 1 conclut à la validité de la saisie et réclame une indemnité de procédure de 5.000 €.

MOTIFS

Pour plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il est fait référence au contenu de l'assignation introductive d'instance et des conclusions prises pour la défenderesse visées à l'audience du 18 juin 2020.

L'article L. 511-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose :

Toute personne dont la créance paraît fondée en son principe peut solliciter du juge de l'exécution l'autorisation de pratiquer une saisie conservatoire sur les biens de son débiteur, sans commandement préalable, si elle justifie de circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement.

Selon l'article L. 511-2 du même code, une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat de louage d'immeuble.

C'est sans autorisation judiciaire préalable qu'a été pratiquée la saisie conservatoire contestée.

Le preneur soutient que la créance du bailleur n'est pas fondée en son principe, dès lors, d'une part, que l'épidémie de Covid -19 constitue un cas de force majeure l'empêchant d'exécuter ses obligations, le gouvernement lui ayant, par arrêtés des 14 et 15 mars 2020, fait interdiction de rendre accessibles au public les locaux objets du bail, ce qui a entraîné la perte provisoire de la chose louée, devenus temporairement impropres à leur destination contractuelle ; d'autre part, que le bailleur n'a pas été en mesure d'exécuter son obligation de délivrance.

De son côté, le bailleur fait valoir qu'il dispose dans le contrat de bail d'un principe de créance incontestable ; il soutient qu'une épidémie n'est pas un cas de force majeure et que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'en exonérer en invoquant la force majeure (Com., 16 septembre 2014, n°13-20.306, publié) ; qu'il n'a jamais cessé d'acquitter son obligation de mettre à la disposition du preneur le local en cause ; qu'après la médiation menée par Mme Prost entre bailleurs et preneurs à bail commercial, le ministère chargé de l'économie a rappelé que les annulations de loyer ne pouvaient être le fruit que de négociations.

Selon la convention des parties, le local en cause a été donné à bail pour y exploiter une salle de sport. Il est constant qu'en raison des mesures adoptées par la puissance publique en mars 2020 pour lutter contre la propagation du virus du Covid-19, imprévisibles au moment de la conclusion du bail, le preneur n'a pas pu exercer son activité durant le temps du confinement, de sorte qu'au 1er avril 2020, jour où le loyer du 2e trimestre 2020 est devenu exigible, il ne pouvait jouir du local selon la destination prévue au contrat.

La société Arkose&Co, qui a pour activité principale l'exploitation de salles d'escalade, parmi lesquelles celle de Massy, établit l'impact pour elle de ces mesures par l'attestation d'un expert-comptable en date du 7 mai 2020 d'où il résulte que son chiffre d'affaires au mois d'avril 2020 n'a représenté que 2,6% de son chiffre d'affaires au mois d'avril 2019.

Dans des circonstances aussi exceptionnelles, indépendantes de la volonté des parties, la force du principe de créance que le bailleur tire du contrat de bail n'est pas telle qu'elle justifie une mesure conservatoire sans autorisation judiciaire préalable.

Il convient par conséquent d'ordonner la mainlevée de la saisie critiquée.

Le prononcé d'une astreinte ne paraît utile à l'exécution de cette décision.

Si l'usage d'une mesure conservatoire par le bailleur est ici mal fondé, il ne peut être tenu pour fautif, nonobstant le fait que l'exception légale au principe de l'autorisation judiciaire préalable ouverte au bailleur ait pu, dans son principe même, être discutée par la doctrine (voir par exemple Perrot, RTD Civ 1994, p. 688 ; Perrot & Théry, Procédures civiles d'exécution, 3e éd., §1147 ; Cayrol, Droit de l'exécution, 3e éd., §214).

La demande de dommages intérêts formulée par le preneur sera donc écartée.

L'équité commande de n'allouer d'indemnité de procédure à aucune des parties.

PAR CES MOTIFS,

LE JUGE DE L'EXÉCUTION

DONNE MAINLEVÉE de la saisie conservatoire pratiquée le 24 avril 2020 par la société Svensakasagax 1 sur les comptes bancaires de la société Arkose&Co entre les mains de la banque BNP Paribas ;

REJETTE la demande de dommages intérêts formulée par la société Arkose&Co ;

DIT n'y avoir lieu de faire application de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la société Svensakasagax 1 aux dépens.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXÉCUTION

Jade PONS

Cyril ROTH