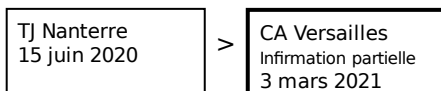


Cour d'appel de Versailles, 14e chambre, 4 mars 2021, n° 20/02572

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :CA Versailles, 14e ch., 4 mars 2021, n° 20/02572

Juridiction :Cour d'appel de Versailles

Numéro(s) : 20/02572

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Nanterre, 16 juin 2020, N° 20/00795

Dispositif :Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président :Nicolette GUILLAUME, président

Avocat(s) :Alain PIREDDU, Claire RICARD, Grégory CHERQUI, Oriane DONTOT, Stéphanie ARENA, Victoire BEHAGHEL

Parties :S.A.R.L. ARMEN c/ S.A.S. ALTANA INVESTISSEMENTS, Société P.C.R.M.

Texte intégral

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 30B

14^e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 04 MARS 2021

N° RG 20/02572 - N° Portalis DBV3-V-B7E-T4JR

AFFAIRE :

SARL ARMEN

C/

SAS ALTANA INVESTISSEMENTS ...

Décision déférée à la cour : Ordonnance rendue le 16 Juin 2020 par le Président du TJ de NANTERRE

N° RG : 20/00795

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

M^e Stéphanie ARENA

M^e Oriane DONTOT

M^e Claire RICARD

TJ NANTERRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE QUATRE MARS DEUX MILLE VINGT ET UN,

La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

SARL ARMEN agissant poursuites et diligences au nom de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée par M^e Stéphanie ARENA de la SELEURL ARENA AVOCAT, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 637

Assistée par M^e Grégory CHERQUI, avocat au barreau de PARIS

APPELANTE

SAS ALTANA INVESTISSEMENTS prise en la personne de son président, la société civile familiale TERRA-NOVA, elle-même représentée par son président domicilié en cette qualité audit siège

N° SIRET : 340 420 033

[...]

[...]

Représentée par M^e Oriane DONTOT de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 617

Assistée de M^e Alain PIREDDU, avocat au barreau de PARIS

SARL P.C.R.M. prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

N° SIRET : 802 396 119

[...]

[...]

Représentée par M^e Claire RICARD, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 622 - N° du dossier 2201136

Assistée de M^e Victoire BEHAGHEL, avocat au barreau de PARIS

INTIMEES

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à

l'audience publique du 11 janvier 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marina IGELMAN, conseiller chargé du rapport.

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

Madame Nicolette GUILLAUME, président,

Madame Marie LE BRAS, conseiller,

Madame Marina IGELMAN, conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Sophie CHERCHEVE,

EXPOSÉ DU LITIGE :

Suivant acte sous seing privé en date du 17 avril 2014 prenant effet à compter du 1^{er} juin 2014, la SAS Altana Investissements a donné à bail commercial à la SARL PCRM un local dépendant d'un immeuble situé 164, avenue Paul Doumer à Rueil-Malmaison (92500) et deux emplacements de parking pour une durée de 9 ans et moyennant un loyer annuel de 56 535 euros HT/HC pour le local et 2 040 euros HT/HC pour les emplacements. Après indexations, le loyer annuel s'est élevé à la somme de 60 526,72 euros HT/HC, soit 72 632,06 euros TTC.

Suivant acte sous seing privé en date du 1^{er} octobre 2019, la société PCRM a cédé son droit au bail à la SARL Armen.

Suite à des impayés de loyers, la société Altana Investissements a adressé à la société Armen un commandement de payer visant la clause résolutoire prévue au contrat de bail, par acte du 31 décembre 2019 pour un montant en principal de 19 438,02 euros. Ce commandement a été dénoncé à la société PCRM par acte du 30 décembre 2019.

Par acte d'huissier de justice délivré le 19 février 2019, la société Altana Investissements a fait assigner en référé la société PCRM et la société Armen aux fins d'obtenir principalement le constat de la résiliation du bail par l'effet d'une clause résolutoire à partir du 26 janvier 2020 pour défaut de paiement des loyers dans le mois suivant la délivrance du commandement de payer visant la clause résolutoire du 26 décembre 2017, la condamnation de la société Armen à libérer les lieux loués, et ce sans délai, dès la signification de l'ordonnance à intervenir, et à défaut de libération spontanée, de voir ordonner son expulsion sous astreinte ainsi que celle de tous occupants de son chef, la condamnation solidaire de la société Armen et la société PCRM à lui payer la somme provisionnelle de 27 665,77 euros TTC sur les loyers et charges dus jusqu'au 26 janvier 2020.

Par ordonnance réputée contradictoire rendue le 16 juin 2020, le juge des référés du tribunal judiciaire de Nanterre a :

— renvoyé les parties à mieux se pourvoir au fond,

par provision, les droits des parties étant réservés,

— dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de remboursement formée par la société Armen à l'encontre de la société PRCM de la somme de 2 291,70 euros au titre du prorata de taxe foncière

2019 (du 1/1/2019 au 30/09/2019) en vertu de la clause 5.1 de l'acte de cession,

— constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail liant les parties sont réunies au 26 janvier 2020,

— condamné solidairement les sociétés PCRM et Armen à payer à la société Altana Investissements la somme provisionnelle de 42 372,72 euros au titre des loyers,

charges, indemnités d'occupation et clause pénale pour la période allant jusqu'au 1^{er} avril 2020 inclus,

—suspendu toutefois les poursuites et effets de la clause résolutoire contractuelle à la condition que la société Armen se libère de la provision ci-dessus allouée en cinq acomptes mensuels de 7 062 euros en plus des loyers et charges courants et un dernier versement comprenant le solde, les intérêts et les frais,

—dit que le premier règlement devra intervenir avant le 20 du mois suivant celui de la signification de la présente ordonnance et les suivants avant le 20 de chacun des mois suivants,

—dit qu'à défaut d'un seul règlement ou d'un seul des loyers et charges courants à leur échéance et après mise en demeure du locataire de régler sous quinze jours qui demeurerait infructueuse :

—l'intégralité de la dette sera immédiatement exigible,

—les poursuites pour son recouvrement pourront reprendre aussitôt,

—la clause résolutoire produira son plein et entier effet,

—il pourra être procédé, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, à l'expulsion de la société Armen et de tous occupants de son chef hors des lieux loués situés [...] à Rueil-Malmaison (92500),

—les sociétés Armen et PCRM devront payer solidairement à la société Altana Investissements, à titre de provision à valoir sur l'indemnité d'occupation, une somme mensuelle de 6 504,67 euros à compter du 1^{er} juillet 2020,

—rappelé que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L. 433-1 et R. 433-1 du code des procédures civiles d'exécution,

—condamné la société Armen à payer à la société Altana Investissements la somme provisionnelle de 1 000 euros à valoir sur la clause pénale,

—rejeté le surplus des demandes,

—condamné *in solidum* les sociétés PCRM et Armen à payer à la société Altana Investissements la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

—condamné *in solidum* les sociétés PCRM et Armen aux dépens.

Par déclaration reçue au greffe le 16 juin 2020, la société Armen a interjeté appel de cette ordonnance en ce qu'elle l'a condamnée solidairement avec la société PCRM à payer à la société Altana Investissements la somme provisionnelle de 42 372,72 euros au titre des loyers, charges, indemnités d'occupation et clause pénale pour la période allant jusqu'au 1^{er} avril 2020 inclus et la somme de '3. 0000' euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ordonnance rectificative rendue le 23 juin 2020 modifiant l'ordonnance susmentionnée, le juge des référés du tribunal judiciaire de Nanterre a dit que la condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile était de 3 000 euros.

Dans ses dernières conclusions déposées le 16 novembre 2020 auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens, la société Armen demande à la cour, au visa

de l'article 834 du code de procédure civile, des anciens articles 1147 et 1148 du code civil et de l'article 1218 du code civil, de :

—dire que son obligation à payer à la société Altana Investissements la somme de 490,59 euros au titre de la régularisation des charges 2018 se heurte à une contestation sérieuse, cette somme n'étant due que par la société PCRM;

—dire que son obligation avec la société PCRM à payer solidairement à la société Altana Investissements les loyers et accessoires à compter rétroactivement du 16 mars 2020 jusqu'au 10 mai 2020 inclus se heurte à une contestation sérieuse;

par conséquent,

—infirmer l'ordonnance de référé rendue le 16 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Nanterre en ce qu'elle l'a condamnée à payer à la société Altana Investissements, solidairement avec la société PCRM, la somme provisionnelle de 42 372,72 euros au titre des loyers, charges, indemnités d'occupation et clause pénale pour la période allant jusqu'au 1^{er} avril 2020 inclus;

—infirmer l'ordonnance de référé rendue le 16 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Nanterre, rectifiée le 23 juin 2020, en ce qu'elle l'a condamnée à payer à la société Altana Investissements *in solidum* avec la société PCRM une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

—rejeter l'appel incident formé par la société Altana Investissements à l'encontre de l'ordonnance de référé rendue le 16 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Nanterre, rectifiée le 23 juin 2020;

par conséquent,

—confirmer l'ordonnance de référé rendue le 16 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Nanterre, rectifiée le 23 juin 2020, en ce qu'elle a octroyé un délai de paiement de l'arriéré locatif sur 6 mois consécutifs et suspendu les effets de la clause résolutoire du bail;

statuant à nouveau,

—réduire le montant de la condamnation solidaire prononcée à son encontre et à l'encontre de la société PCRM au profit de la société Altana Investissements au titre de l'arriéré locatif arrêté au 2^e trimestre 2020 à la somme provisionnelle de 30 364,13 euros;

—dire qu'elle pourra se libérer de cette somme, en six mensualités égales et consécutives de 5 060,68 euros;

—réduire le montant de la condamnation prononcée *in solidum* à son encontre et ' à l'encontre de la société

PCRM sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, au profit de la société Altana Investissements, à la somme de 1 000 euros au titre des frais irrépétibles de première instance;

à toutes fins utiles,

—dire qu'elle devra lui rembourser toutes sommes éventuellement trop perçues au titre de l'exécution provisoire, tant en ce qui concerne la dette locative en principal au deuxième trimestre 2020 inclus, qu'en ce qui concerne les frais irrépétibles de première instance;

—confirmer pour le surplus, les termes de l'ordonnance de référé rendue le 16 juin 2020;

—condamner la société Altana Investissements à lui payer la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, au titre des frais irrépétibles d'appel;

—la condamner enfin aux entiers dépens de l'instance, dont distraction au profit de Maître Stéphanie Aréna, SELURL avocats, avocat au barreau de Versailles.

Dans ses dernières conclusions déposées le 19 novembre 2020 auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens, la société Altana Investissements (la société Altana) demande à la cour, au visa des articles L. 145-41 du code de commerce et 853 alinéa 2 du code de procédure civile, de :

—confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail à partir du 26 janvier 2020;

—infirmer l'ordonnance en ce qu'elle a suspendu les effets de la clause résolutoire et octroyé des délais de paiement

et, statuant de nouveau,

—débouter la société Armen de ses demandes, fins et conclusions;

—débouter la société PRCM de ses demandes fins et conclusions;

—condamner la société Armen à libérer les lieux loués, et ce sans délai, dès la signification de l'ordonnance à intervenir;

—à défaut de libération spontanée, ordonner l'expulsion des lieux loués de la société Armen ainsi que de tous occupants de son chef, et si besoin est avec l'assistance de la force publique et le concours d'un serrurier, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai de huit jours après la signification de l'ordonnance à intervenir;

—condamner solidairement la société Armen et la société PRCM à lui payer la somme de 27 665,77 euros TTC à titre provisionnel sur les loyers et charges dus jusqu'au 26 janvier 2020;

—fixer, à titre provisionnel, à la somme de 6 504,67 euros TTC l'indemnité d'occupation mensuelle due solidairement par la société Armen et la

société PRCM à compter du 26 janvier 2020 et jusqu'au départ effectif des lieux;

—condamner solidairement la société Armen et la société PRCM en tant que de besoin au paiement de ladite somme;

à titre subsidiaire, si par extraordinaire la cour confirmait la suspension des effets de la clause résolutoire par l'octroi d'un délai de paiement,

—confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a condamné la société Armen et la société PRCM au paiement de l'arriéré de loyers et charges actualisé au 1^{er} avril 2020 pour un montant de 42 372,72 euros;

y ajoutant,

—condamner solidairement la société Armen et la société PRCM à régler la somme provisionnelle de 55 593,23 euros en six mensualités égales et consécutives, le 20 de chaque mois au plus tard, et pour la première fois le 20 du mois suivant l'arrêt à intervenir, en sus des appels trimestriels de loyers et charges;

—ordonner que la clause résolutoire sera acquise de plein droit à défaut du règlement du loyer et charges trimestriels ou de l'une des six mensualités d'apurement de l'arriéré locatif après mise en demeure du locataire de régler sous quinze jours qui demeurerait infructueuse;

en toute hypothèse,

—confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a condamné la société Armen à lui verser la somme de 1 000 euros au titre de la clause pénale;

—confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a condamné solidairement la société Armen et la société PRCM à lui payer la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

—confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a condamné solidairement la société Armen et la société PRCM aux dépens;

—condamner solidairement la société Armen et la société PRCM à lui payer la somme de 4 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles d'appel;

—condamner solidairement la société Armen et la société PRCM aux entiers dépens de l'appel dont distraction au profit de Maître Oriane Dontot, de la Selarl JRF & Associés, avocat au barreau de Versailles toque 617.

Dans ses dernières conclusions déposées le 23 octobre 2020 auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens, la société PRCM demande à la cour, au visa des articles 699, 700, 808 et 809 (devenus 834 et 835) du code de procédure civile, L. 145-16-1, L. 145-16-2 et L. 145-41 du code de commerce, 1148 (devenu 1218), 1193 (nouveau), 1343-5 (nouveau), 1719 et 1722 du code 'de commerce', de :

à titre principal,

— infirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle porte condamnation au paiement de certaines sommes dont l'exigibilité souffre de sérieuses contestations ;

— infirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle porte condamnation solidaire des sociétés PCRM et Armen alors qu'il existe de sérieuses contestations quant à la solidarité entre elles ;

à titre subsidiaire,

— lui octroyer un délai de vingt-quatre mois (24 mois) courant à compter de la décision à intervenir ;

en toutes hypothèses :

— infirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle l'a condamnée solidairement avec la société Armen à supporter les dépens de la première instance et au paiement de sommes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

— condamner principalement la société Altana Investissements et subsidiairement la société Armen au paiement d'une somme de cinq mille euros (5 000 euros) sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance, conformément aux dispositions de l'article 699 du même code, dont distraction à la Selarl LVA sur simple justification qu'elle en a fait l'avance sans avoir reçu provision.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 17 décembre 2020.

MOTIFS DE LA DÉCISION,

La cour rappelle à titre liminaire que la société Armen n'a interjeté appel que sur la disposition de l'ordonnance du 16 juin 2020 l'ayant condamnée solidairement avec la société PCRM à payer à la société Altana la somme provisionnelle de 42 372,72 euros au titre des loyers, charges, indemnités d'occupation et clause pénale pour la période allant jusqu'au 1^{er} avril 2020 inclus ainsi que sur celle relative aux frais irrépétibles de première instance.

La société PCRM a interjeté appel incident des mêmes chefs de disposition et la société Altana a quant à elle formé appel incident sur l'octroi de délais de paiement à la société Armen et sur la suspension de l'acquisition de la clause résolutoire.

Dans ces conditions, les autres dispositions de l'ordonnance n'étant pas critiquées, l'appel interjeté n'a pas d'effet sur l'autorité de chose jugée qui continue de s'attacher à l'ordonnance du chef de ses dispositions non soumises à l'appel sans qu'il soit besoin de les confirmer.

Sur le montant de la provision :

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, dans sa rédaction applicable aux instances en cours au 1^{er} janvier 2020, prévoit que le président du tribunal judiciaire peut dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier.

Ce texte impose donc au juge une condition essentielle avant de pouvoir accorder une provision : celle de

rechercher si l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Il sera retenu qu'une contestation sérieuse survient lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision qui pourrait éventuellement intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond.

À l'inverse, sera écartée une contestation qui serait à l'évidence superficielle ou artificielle et la cour est tenue d'appliquer les clauses claires du contrat qui lui est soumis, si aucune interprétation n'en est nécessaire. Le montant de la provision allouée n'a alors d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la créance alléguée.

Sur le solde des charges et taxes

L'appelante conteste devoir à la bailleresse le montant de 490,59 euros correspondant à une régularisation des charges 2018 figurant au débit du compte en faisant valoir que le contrat de bail ne prévoit aucune clause de garantie solidaire 'inversée' ou 'réciproque' du cessionnaire envers le cédant.

La bailleresse lui oppose que la cession du bail commercial emporte substitution du cessionnaire au cédant, lequel devient débiteur de l'ensemble des obligations mises à la charge du locataire par le bail.

Elle ajoute que le contrat de location prévoit expressément une clause de garantie solidaire réciproque aux termes de laquelle le preneur est garant vis-à-vis du bailleur de l'ensemble des sommes dues par le cédant au titre du bail ainsi qu'une clause de garantie solidaire du cédant vis-à-vis du bailleur de l'entière exécution des conditions du bail.

Elle fait également valoir que c'est dans la même logique que le contrat de cession du fonds de commerce prévoit que le vendeur s'engage à rembourser à l'acquéreur tous les impôts (...) qui seraient établis au nom de l'acquéreur, et ce *pro rata temporis* pour la période antérieure à la date de cession, de sorte qu'il appartient éventuellement à la société Armen d'en réclamer le montant à son vendeur, après s'en être acquittée auprès d'elle.

Sur ce,

En application de l'ancien article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Le contrat de bail du 17 avril 2014 prévoit en son article 15 relative aux 'cession et sous-location' que :

'Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le preneur étant garant solidaire vis-à-vis du bailleur pour le paiement desdites sommes.'

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat si bon semble au bailleur.

Il pourra toutefois céder ledit droit au bail, en totalité seulement, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, sous la seule condition que cet acquéreur présente des conditions de solvabilité suffisantes pour le bailleur, celui-ci devant être appelé à l'acte de cession.'

Or il ne se déduit pas des termes de cet article, avec l'évidence requise en référé, qu'il instaurerait une clause de garantie réciproque du cessionnaire vis-à-vis du bailleur pour les sommes qui resteraient dues par le cédant.

De la même façon, le contrat de cession du fonds de commerce conclu entre la société PCRM et la société Armen le 1^{er} octobre 2019, auquel est intervenu le bailleur, prévoit au titre des 'impôts', exclusivement une obligation pour l'acquéreur d'acquitter les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels pourra donner lieu l'exploitation du fonds de commerce après la date de cession.

Aucune stipulation ne prévoit un engagement de garantie solidaire de l'acquéreur pour les dettes de cette nature restant à la charge de son vendeur.

Dans ces conditions, il convient d'infirmier l'ordonnance critiquée en ce qu'elle a retenu que la somme de 490,59 euros au titre du solde des charges 2018 et de la TVA sur charges 2018 était due.

Sur les loyers, charges et accessoires échus entre le 16 mars et le 10 mai 2020

L'appelante soutient que la crise sanitaire et l'état d'urgence l'ayant conduit du fait des mesures gouvernementales à fermer son établissement du 16 mars au 10 mai 2020, il convient de considérer que les conséquences inédites consécutives à l'épidémie de Covid-19 relèvent d'un cas de force majeure pour le bailleur, l'empêchant d'exécuter son obligation de délivrance, et ouvrant dès lors au preneur le droit d'invoquer l'exception d'inexécution.

Elle souligne qu'en application des articles 1219 et 1220 du code civil, l'exception d'inexécution n'est pas subordonnée au caractère intentionnel de l'inexécution du cocontractant.

En réponse à l'argumentation adverse, elle soutient qu'il est constant qu'en application de l'article 1719 du code civil, les obligations de délivrance et de jouissance paisible des lieux qui pèsent sur le bailleur, obligations d'ordre public, doivent s'entendre d'un bien conforme à sa destination

contractuelle, c'est-à-dire d'un bien pouvant être utilisé conformément à l'usage pour lequel il a été loué, pas seulement d'un point de vue technique, mais également d'un point de vue juridique et que dès lors, la possibilité d'user pleinement des locaux conformément à leur destination contractuelle n'est pas détachable de la mise à disposition de locaux loués.

Ainsi, elle fait valoir que si la force majeure a pour effet d'exonérer le bailleur de l'exécution de ses obligations, elle a également pour effet automatique d'exonérer mutuellement le locataire de l'exécution des siennes qui n'en sont que la contrepartie.

Elle invoque ensuite une contestation sérieuse de son obligation à paiement du loyer pendant la période de confinement au visa de l'article 1722 du code civil qui organise les incidences de la destruction de la chose louée en cours de bail.

Elle fait valoir qu'au sens de ce texte, le bien donné à loyer est partiellement détruit dès qu'il devient impropre à l'usage auquel il était destiné et que la jurisprudence admet que la destruction partielle des lieux puisse procéder d'une décision administrative.

Ainsi, elle soutient que par l'effet des arrêtés de fermeture administrative en date des 14 et 15 mars 2020, les locaux loués doivent être considérés comme ayant été partiellement, c'est-à-dire temporairement détruits durant la période en cause, en ce qu'ils sont devenus impropres à leur destination et n'ont plus procuré au preneur les avantages qu'il en escomptait, à savoir l'exploitation normale de son fonds de commerce.

Enfin, elle soulève qu'à raison d'une perte de jouissance, elle est fondée à solliciter 'une diminution du prix' proportionnelle à la privation soufferte et que cette privation ayant été totale pendant la période déterminée, la diminution de prix doit donc être également totale.

La société PCRM formule les mêmes moyens et arguments concernant l'absence d'obligation pour la société locataire d'acquitter les loyers et charges entre le 16 mars et le 10 mai 2020.

La bailleresse considère que la société Armen ne peut sérieusement affirmer que l'interdiction qui lui a été faite de recevoir du public en vertu de l'arrêté du 15 mars 2020 constitue un manquement du bailleur à son obligation de délivrance alors qu'elle ne lui a jamais fait interdiction d'accéder aux locaux.

Ainsi, elle fait valoir que l'interdiction n'affecte que le preneur dans l'exercice de son commerce et non le bailleur dans son obligation de délivrance de sorte que la société Armen est mal fondée à invoquer l'exception d'inexécution afin de se voir exonérée du paiement de la somme de 12 008,59 euros.

La bailleresse n'a pas répondu sur l'invocation de l'application des dispositions de l'article 1722 du code civil.

Elle demande la confirmation de l'ordonnance attaquée sur ce point.

Sur ce,

L'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 a dit qu'il y a lieu de fermer les lieux accueillant du public non indispensables à la vie de la Nation ainsi que les commerces à l'exception de ceux présentant un caractère indispensable comme les commerces alimentaires, pharmacies, banques, stations-services ou de distribution de la presse jusqu'au 15 avril 2020.

Par ailleurs, la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 a

instauré un confinement général de la population, lequel a été prolongé jusqu'au 10 mai 2020.

Selon 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 une diminution du prix.

Il est constant que même s'il n'y a pas destruction physique du bien objet du bail, il y a juridiquement perte lorsque le locataire ne peut plus jouir de la chose louée ou ne peut plus en user conformément à sa destination.

En l'espèce, selon les stipulations du bail commercial du 17 avril 2014, les biens loués sont destinés exclusivement aux activités de :

**vente de robes de mariées, de soirée, de cocktail, toutes tenues de cérémonie et tous modèles de couture ou prêt à porter, textile ou vêtement,*

**négoce de tous articles de mode se rapportant à la personne : ceintures, sacs, bijouterie fantaisie, montres, cadeaux accessoires, gadgets cosmétiques et toutes branches annexes,*

**toutes prestations de service se rapportant aux cérémonies nuptiales, civiles et religieuses,*

**et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société preneuse'.*

Ainsi, il en résulte que les locaux loués ont été soumis à l'interdiction d'ouverture puis à l'interdiction pour la population de se déplacer.

Il est ainsi établi que durant la période concernée, la société Armen n'a pu ni jouir de la chose louée, ni en user conformément à sa destination.

Dans ces conditions, l'allégation par le locataire de la perte partielle des locaux loués en application des dispositions de l'article 1722 du code civil revêt le caractère d'une contestation sérieuse opposable à son obligation de payer le loyer et les charges pendant la période de fermeture contrainte du commerce.

Le montant des loyers sur la période allant du 16 mars au 10 mai 2020 évalué à la somme de 12 008,59 euros, présenté aux termes de calculs précis dans ses conclusions par la société Armen, n'est pas contesté en tant que tel par la société Altana.

Il sera dit n'y avoir lieu à référé sur la demande provisionnelle de paiement des loyers concernant cette période et l'ordonnance critiquée sera infirmée sur ce point.

Sur le montant total des provisions

La société Altana fait valoir que le preneur est débiteur pour la période antérieure au 26 janvier 2020, date d'acquisition de la clause résolutoire et de la résiliation du bail, de la somme 27 665,77 euros qui se décompose comme suit :

— 19 436,02 euros au titre des loyers et charges dus au 31 décembre 2019 hors application de la clause pénale,

— 2 667,60 euros au titre de la taxe foncière 2019,

— 2 euros au titre des frais d'échéance du 4^e trimestre 2019,

— 5 560,15 euros au titre du loyer et charges compris entre le 1^{er} janvier et le 26 janvier 2020 [(72 632,06 + 5 424)/365 x 26] hors application de la clause pénale.

Elle ajoute que le preneur est débiteur pour la période postérieure au 26 janvier 2020 d'une indemnité d'occupation provisionnelle mensuelle qui ne peut être inférieure au montant du loyer et charges prévus au bail (72 632,06 + 5 424 euros TTC/an) soit 6 504,67 euros par mois d'occupation.

La société Armen fait valoir qu'au 1^{er} avril 2020, c'est-à-dire 2^e trimestre 2020 inclus, sa dette locative s'élevait à la somme de 42 372,72 euros telle que retenue par le premier juge, de laquelle il convient d'ôter les sommes contestées.

Sur ce,

La bailleresse ne critique pas la somme telle qu'elle avait été arrêtée par le premier juge au montant de 42 372,72 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 1^{er} avril 2020 inclus.

En considération des contestations sérieuses retenues pour le solde des charges 2018 et de la TVA sur charges 2018 et les loyers échus pendant la première période de confinement liée à l'épidémie de covid-19, cette somme provisionnelle sera ramenée au montant de 29 873,54 euros (42 372,72 - 490,59 - 12 008,59).

L'ordonnance sera infirmée de ce chef.

Sur les délais de paiement et la suspension de l'acquisition de la clause résolutoire :

Sur appel incident, la bailleresse sollicite l'infirmité de l'ordonnance en ce qu'elle a octroyé des délais de paiement à la société Armen et a suspendu en conséquence les effets de la clause résolutoire.

Elle relate que postérieurement à la signature de l'acte d'acquisition par la société Armen, le loyer est resté impayé plus de 5 mois et considère que l'appelante se sert des loyers et charges de son bail comme une variable d'ajustement de sa trésorerie, adoptant par là un comportement contraire aux principes de bonne foi et de loyauté contractuelles.

Elle ajoute que suite à l'ordonnance attaquée, l'appel du 3^e trimestre 2020 dû au 1^{er} juillet 2020 est toujours impayé, seul un encaissement partiel de 7 512,81 euros ayant été reçu le 17 juillet 2020.

L'appelante rétorque que malgré l'autorisation de réouverture de la boutique depuis le 11 mai 2020, la fréquentation du commerce n'a absolument pas repris un rythme normal ce qui s'explique par le fait que relevant du secteur de l'événementiel, son activité dépend exclusivement de la reprise des cérémonies nuptiales, type de projets pour lesquels les personnes concernées préfèrent attendre que le contexte autorise des rassemblements.

Sur ce,

L'alinéa 2 de l'article L. 145-41 du code de commerce dispose que *les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.*

Le premier alinéa de l'article 1343-5 visé dispose quant à lui que *le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.*

Le premier juge a retenu que les perturbations du commerce résultant des mesures sanitaires liées à l'épidémie de covid-19 justifient l'octroi de délais de paiement pour les sommes réclamées et la suspension des effets de la clause résolutoire.

Compte tenu de la persistance encore au jour où la cour statue de la crise sanitaire, il convient d'adopter les motifs du premier juge.

Par ailleurs, il sera aussi relevé que dans ce contexte, la locataire démontre néanmoins faire des efforts comme en atteste le règlement effectué le 17 juillet 2020 à hauteur de 7 512,81 euros.

L'ordonnance sera confirmée en ce qu'elle a jugé à ce titre sauf actualiser le montant de la provision retenue pour l'apurement de la dette locative comme il va être vu ci-dessous et comme il sera indiqué au dispositif.

Sur l'actualisation de la dette :

Si la cour ne faisait pas droit à sa demande de refuser l'octroi de délais, la société Altana demande la condamnation de la société Armen à lui régler la somme de 55 593,23 euros selon décompte locatif actualisé au 1^{er} juillet 2020.

Sur ce,

Il ressort du décompte arrêté au 17 juillet 2020, que sur la période du 1^{er} juillet au 17 juillet 2020, la société Armen reste redevable de la somme de 13 000 euros (soit 20 512,81 euros - le versement de 7 512,81 euros).

Au final, la société Armen sera donc condamnée à payer à la société Altana la somme provisionnelle de 42 873,54 euros (soit 29 873,54 euros + 13 000 euros) au titre des loyers, charges, indemnités d'occupation pour la période allant jusqu'au 17 juillet 2020 inclus.

Sur la solidarité entre cédant et cessionnaire :

La société PCRМ soutient qu'il existe une contestation sérieuse concernant la garantie solidaire prévue au contrat de bail entre les preneurs successifs au regard de l'article L. 145-16-2 du code de commerce, issu de la loi dite Pinel, lequel dispose que :

'Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail.'

Elle considère que contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il n'est pas exclu que cet article s'applique concernant le bail litigieux, réaménagé par les parties en 2017.

La société Altana répond que la cession du bail commercial a été réalisée le 1^{er} octobre 2019, soit depuis moins de trois ans, de sorte que la société PCRМ est garante solidaire de la société Armen de l'ensemble de ses engagements au titre du bail commercial conformément à l'article 15 de cette convention.

Sur ce,

L'article 15 du contrat de location stipule qu'en cas de cession, le preneur vendeur demeurera garant

et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du bail.

Ainsi conformément aux stipulations contractuelles faisant la loi des parties, la société PCRМ doit garantir solidairement le bailleur des sommes dues par la société Armen au titre du bail, sans pouvoir utilement arguer de l'application des dispositions de l'article L. 145-16-2 du code de commerce pour lesquelles la condition d'écoulement d'un délai de 3 ans depuis l'acte de cession du fonds de commerce n'est pas remplie.

L'ordonnance critiquée sera confirmée à ce titre.

Sur la demande de délais de grâce de la garante :

La société PCRМ sollicite que les sommes mises à sa charge fassent l'objet d'un échelonnement de 24 mois conformément aux dispositions de l'article 1343-5 du code civil.

La société Altana demande qu'elle soit déboutée de cette demande au motif qu'elle ne fournit aucun élément qui justifierait de sa demande.

Sur ce,

Comme rappelé ci-dessus, le premier alinéa de l'article 1343-5 du code civil dispose que *le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.*

Ce texte impose donc au juge de statuer en considération de la situation du débiteur.

Or la société PCRМ ne faisant état ni ne justifiant d'aucun élément quant à sa situation financière, sa demande sera rejetée.

Sur les demandes accessoires :

Les sociétés Armen et PCRМ n'étant que partiellement accueillies en leur recours, l'ordonnance sera confirmée en ses dispositions relatives aux frais irrépétibles et dépens de première instance.

Elles ne sauraient prétendre à l'allocation de frais irrépétibles à hauteur d'appel et devront en outre solidairement supporter les dépens d'appel qui seront

recouvrés avec distraction au bénéfice des avocats qui en ont fait la demande.

L'équité commande en revanche de débouter les parties de leur demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel.

PAR CES MOTIFS,

La cour statuant par arrêt contradictoire,

CONFIRME l'ordonnance du 16 juin 2020 en tous ses chefs de dispositif critiqués sauf en ce qu'elle a statué sur le montant de la provision au titre de la dette locative et sur le montant retenu pour l'échelonnement de la dette,

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant,

CONDAMNE solidairement la société Armen et la société PCRM à payer à la société Altana Investissements la somme provisionnelle de 42 873,54 euros au titre des loyers, charges, indemnités

d'occupation pour la période allant jusqu'au 17 juillet 2020 inclus,

DIT que la clause résolutoire est suspendue à condition que la société Armen se libère de la provision ci-dessus allouée en cinq acomptes mensuels

de 7 145,60 euros en plus des loyers et charges courants et un dernier versement comprenant le solde, les intérêts et les frais,

DIT n'y avoir lieu à référé sur le surplus des demandes des parties et les en déboute,

DIT n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel,

DIT que les sociétés Armen et PCRM supporteront solidairement les dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Arrêt prononcé publiquement 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 et signé par Madame Nicolette GUILLAUME, président et par Madame Sophie CHERCHEVE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,