

MINUTE N° :
ORDONNANCE DU :
DOSSIER N° :
CODE NAC : 30B - 0A
AFFAIRE : MIGEON épouse C/ S.A.R.L. TDR

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL

Section des Référés

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

LE JUGE DES RÉFÉRÉS : Madame ALLAIN-FEYDY
Première vice-présidente

GREFFIER

PARTIES :

DEMANDERESSE

[REDACTED]

représentée par Me Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS, vestiaire :

DÉFENDERESSE

[REDACTED]

M. Boualem HALLAF, gérant, est comparant mais non représenté par un avocat

Débats tenus à l'audience du : 08 Février 2022
Date de délibéré indiquée par le Président : 17 Mars 2022
Délibéré prorogé au 14 Avril 2022 puis au 21 Avril 2022
Ordonnance rendue par mise à disposition au greffe le 21 Avril 2022

EXPOSE DU LITIGE, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

[REDACTED]

payable trimestriellement, par avance, outre un dépôt de garantie de 3780 €.

Des loyers sont demeurés impayés.

Le bailleur a fait délivrer un commandement de payer, visant la clause résolutoire, par acte d'huissier du 2 août 2021, à la société TDR, pour une somme de 9.771,93 €, au titre de l'arriéré locatif au 26 juillet 2021 (3^{ème} trimestre 2021 inclus).

[REDACTED]

tribunal judiciaire de Créteil aux fins de voir notamment :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail,
- ordonner l'expulsion de la société TDR et celle de tous occupants de son chef des lieux loués avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est
- ordonner le transport et la séquestration du mobilier trouvé dans les lieux dans tel garde-meubles qu'il plaira au bailleur aux frais, risques et péril de la partie expulsée,

[REDACTED] la somme
it,

- condamner la société TDR au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle de 1.989,84 € HT par trimestre, jusqu'à la libération des locaux qui se matérialisera par la remise des clés ou l'expulsion du défendeur,

- condamner la société TDR au paiement d'une somme de 2.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement.

Il convient de se référer à l'acte introductif d'instance pour un plus ample exposé des moyens qui y sont contenus.

[REDACTED] a, par l'intermédiaire de
on assignation, indiquant que l'arriéré locatif
s'était aggravé s'élevant à la somme de 10.413,67 € au 2 février 2022.

Bien que régulièrement assignée, par acte remis à son gérant, la société TDR n'a pas constitué avocat, de sorte qu'il doit être statué par décision réputée contradictoire.

[REDACTED]

pour solder la dette dans les six jours.

[REDACTED] a indiqué
de d'acquisition de la clause
résolutoire et d'expulsion était maintenue.

Il est produit un état néant des inscriptions sur le fonds de commerce.

A l'issue des débats il a été indiqué aux parties que l'affaire était mise en délibéré et que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe.

SUR CE

Sur la demande relative à l'acquisition de la clause résolutoire et les demandes qui en découlent :

L'article 834 du code de procédure civile dispose que dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

La juridiction des référés n'est toutefois pas tenue de caractériser l'urgence, au sens de l'article 834 du code de procédure civile, pour constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de droit d'un bail.

L'article L. 145-41 du code de commerce dispose que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

n de

Le juge des référés peut constater la résiliation de plein droit du bail au titre d'une clause contenue à l'acte à cet effet, à condition que :

1. -le défaut de paiement de la somme réclamée dans le commandement de payer visant -la clause résolutoire soit manifestement fautif,
2. -le bailleur soit, de toute évidence, en situation d'invoquer de bonne foi la mise en jeu de cette clause,
3. -la clause résolutoire soit dénuée d'ambiguïté et ne nécessite pas interprétation en effet, la clause résolutoire d'un bail doit s'interpréter strictement.

En l'espèce, la soumission du bail au statut des baux commerciaux ne donne lieu à aucune discussion.

Il n'existe aucune contestation sérieuse sur la régularité du commandement en ce qu'il correspond exactement au détail des montants réclamés préalablement au preneur par le bailleur. En [REDACTED] e du commandement, figure en effet le détail complet des loyers et charges dus et le décompte des versements effectués. Le commandement précise qu'à défaut de paiement dans le délai d'un mois, le bailleur entend expressément se prévaloir de la clause résolutoire incluse dans le bail ; la reproduction de la clause résolutoire et de l'article L. 145-17 alinéa 1 du code de commerce y figurent. Le commandement contenait ainsi toutes les précisions permettant au locataire de connaître la nature, les causes et le montant des sommes réclamées, de procéder au règlement des sommes dues ou de motiver la critique du décompte.

[REDACTED] n'a fait qu'exercer [REDACTED] re ne respectant pas les clauses du bail alors que celles-ci avaient été acceptées en toute connaissance de cause.

Ce commandement détaille le montant de la créance, à savoir les loyers arriérés au 3^{ème} trimestre 2021 inclus.

Dès lors, la clause résolutoire est acquise et le bail se trouve résilié de plein droit avec toutes conséquences de droit à compter du 2 août 2021.

Aux termes de l'article 835 alinéa 1 du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le maintien dans un immeuble, sans droit ni titre du fait de la résiliation du bail, constitue un trouble manifestement illicite.

L'expulsion de la société TDR et de tout occupant de son chef doit donc être ordonnée en cas de non restitution volontaire des lieux dans les 15 jours de la signification de la présente ordonnance et passé ce délai.

Le sort des meubles trouvés dans les lieux sera régi en cas d'expulsion conformément aux dispositions du code des procédures civiles d'exécution et selon les modalités précisées au dispositif de l'ordonnance.

L'article 835, alinéa 2 du code de procédure dispose que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, une provision peut être accordée au créancier.

Il est rappelé qu'à compter de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire le preneur n'est plus débiteur de loyers mais d'une indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation due par la société TDR depuis l'acquisition de la clause résolutoire et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés, sera fixée à titre provisionnel au montant du loyer contractuel, outre les charges, taxes et accessoires.

S'agissant du paiement, par provision, de l'arriéré locatif, il convient de rappeler qu'une demande en paiement de provision au titre d'une créance non sérieusement contestable relève du pouvoir du juge des référés sans condition de l'existence d'une urgence, aux termes de l'article 835 du code de procédure civile. Le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée

Aux termes de l'article 1353 du code civil, c'est à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver et à celui qui se prétend libéré de justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

██ l'obligation
axes, accessoires et indemnités
d'occupation au 20 décembre 2021 n'est pas sérieusement contestable à hauteur de 8.284,27 € (4^{ème} trimestre 2021, taxe foncière 2021 et régularisation du dépôt de garantie de 2018 à 2021 inclus), somme au paiement de laquelle il convient de condamner la société TDR, avec intérêts au taux légal depuis la date de délivrance du commandement.

Sur les demandes accessoires :

L'article 491, alinéa 2 du code de procédure civile dispose que le juge statuant en référé statue sur les dépens. L'article 696 dudit code précise que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

La société TDR, qui succombe, doit supporter la charge des dépens, conformément aux dispositions sus-visées.

_____ situation économique de la société TDR ne
_____ formée sur le fondement
_____ cependant évaluée à la somme de 1 000 € en
l'absence d'éléments de calcul plus explicites versés aux débats.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

Constatons l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail à la date du 2 août 2021 ;

Ordonnons, à défaut de restitution volontaire des lieux dans les quinze jours de la

Disons, en cas de besoin, que les meubles se trouvant sur les lieux seront remis aux frais de la personne expulsée dans un lieu désigné par elle et qu'à défaut, ils seront laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier chargé de l'exécution, avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai de quatre semaines à l'expiration duquel il sera procédé à leur mise en vente aux enchères publiques, sur autorisation du juge de l'exécution, ce conformément à ce que prévoient les dispositions du code des procédures civiles d'exécution sur ce point ;

Fixons à titre provisionnel l'indemnité d'occupation due par la société TDR, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés, à une somme égale au montant du loyer contractuel, outre les taxes, charges et accessoires ;

_____ la
_____ cessoires et indemnités
d'occupation arriérés au 20 décembre 2021 (4^{ème} trimestre 2021, taxe foncière 2021 et régularisation du dépôt de garantie de 2018 à 2021 inclus), avec intérêts au taux légal à compter du 2 août 2021, ainsi que les indemnités d'occupation postérieures ;

Condamnons la société TDR aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement ;

_____ la somme de
_____ 00 du code de procédure civile ;

Rejetons toutes les autres demandes des parties ;

Rappelons que l'ordonnance de référé rendue en matière de clause résolutoire insérée dans le bail commercial a autorité de chose jugée provisoire et est exécutoire à titre provisoire.

LA GREFFIÈRE,

LE JUGE DES RÉFÉRÉS,