

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
de BOBIGNY**

JUGEMENT DU 06 AVRIL 2023

Chambre 5/Section 2

[REDACTED]

DEMANDEUR

La [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal

[REDACTED]
54, Rue du docteur Parat
[REDACTED]

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

C/

DEFENDEUR

L a [REDACTED] à associé unique, prise en la personne de son

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

non représentée

La [REDACTED] à associé unique, prise en la personne de son représentant

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

non représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], statuant en qualité de juge unique, conformément aux dispositions de l'article 812 du code de procédure civile, assistée aux débats de [REDACTED]
[REDACTED], greffière

DÉBATS

Audience publique du 12 Janvier 2023.

JUGEMENT

Rendu publiquement, par mise au disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, par [REDACTED], assistée de [REDACTED], greffière.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé, la [REDACTED] a donné à bail à la [REDACTED] de Lisbonne, [REDACTED] (93), composé d'un terrain d'une surface de 2248m² supportant deux constructions légères modulaires à usage de bureaux d'une surface de 35m² ainsi que d'un abri d'environ 100m², à usage de exclusif de « *stationnement de véhicules et camions ... et stockage de matériels* », pour une durée de 35 mois à compter du 1^{er} février 2018 jusqu'au 31 décembre 2020 et moyennant un loyer annuel de 36.000 euros hors taxes et hors charges, payable mensuellement.

Par acte sous seing privé en date du 16 juin 2020, la [REDACTED] a donné à bail à la [REDACTED] allée de Lisbonne, Les Pavillons-sous-Bois, composé d'un terrain clôturé d'une surface de 1300 m² supportant deux constructions légères modulaires à usage de bureaux d'une surface de 35m² ainsi que d'un abri d'environ 100m², pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2020 et jusqu'au 1^{er} juillet 2029, à usage exclusif de « *stationnement de véhicules et camions..., ainsi que de stockage de matériels* » et moyennant un loyer mensuel de 5.000 euros taxes comprises et hors charges.

Par acte extrajudiciaire du 3 novembre 2020, la [REDACTED] a fait délivrer à la [REDACTED] somme de 20.221,92 euros et visant la clause résolutoire du bail commercial du 16 juin 2020.

Par exploit du 10 décembre 2020, la [REDACTED] a saisi le juge des référés du tribunal judiciaire de Bobigny aux fins de voir prononcer, à l'encontre de la [REDACTED], l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial du 16 juin 2020 et de voir prononcer l'expulsion de la [REDACTED].

Par ordonnance du 9 avril 2021, le juge des référés a dit n'y avoir lieu à référé en raison de la contestation sérieuse portée par la [REDACTED], intervenante volontaire, en raison du risque de commission d'une infraction si le juge avait condamné la [REDACTED] à régler les dettes de la [REDACTED].

Le 8 juin 2021, la [REDACTED] a fait signifier à la [REDACTED] lieux ainsi qu'une sommation interpellative.

Par exploit du 20 juillet 2021, la [REDACTED] a fait assigner la [REDACTED] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Bobigny aux fins de voir prononcer son expulsion ainsi que [REDACTED].

Par ordonnance du 19 novembre 2021, le juge des référés a débouté la [REDACTED] estimant qu'il existait une contestation sérieuse afférente à la validité du bail commercial du 16 juin 2020 en ce qu'il porte sur un bien déjà loué au terme du bail de courte durée.

Par exploit du 8 février 2022, la [REDACTED] a fait signifier une sommation interpellative à la [REDACTED].

Par acte extrajudiciaire du 15 février 2022, la [REDACTED] a fait signifier un commandement de payer la somme de 55.388,28 euros au titre des loyers impayés et visant la clause résolutoire du bail du 16 juin 2020.

Par exploit du 2 août 2022, la [REDACTED] a fait assigner la [REDACTED] tribunal judiciaire de Bobigny au visa des articles 1224 et 1728 du code civil, L. 145-41 du code de commerce, aux fins de voir :

« *A TITRE PRINCIPAL :*

CONSTATER l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le bail commercial du 16 juin 2020 entre la [REDACTED]

A TITRE SUBSDIAIRE :

CONSTATER la résiliation judiciaire du bail commercial du 16 juin 2020 conclu entre la [REDACTED]

EN TOUT ETAT DE CAUSE :

CONSTATER le défaut de paiement des loyers depuis l'entrée dans les lieux de la [REDACTED]

CONSTATER que la [REDACTED] ;
DEBOUTER la [REDACTED] délais.
DEBOUTER la [REDACTED]

En conséquence :

ORDONNER que la [REDACTED] TP est occupante sans droit ni titre depuis le 15 mars 2022 ;

ORDONNER que faute pour la [REDACTED] un délai de 48 HEURES de la signification du jugement à intervenir, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, conformément aux dispositions du CPCE, et ce avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier s'il y a lieu, à peine d'astreinte comminatoire de 500 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir et jusqu'à parfait délaissement ;

ORDONNER que faute pour la [REDACTED] délai de 48 HEURES de la signification du jugement à intervenir, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, conformément aux dispositions du CPCE, et ce avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier s'il y a lieu, à peine d'astreinte comminatoire de 500 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir et jusqu'à parfait délaissement ;

éventuellement ORDONNER la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux, dans telle resserre ou garde-meuble qu'il plaira à la requérante de désigner et ce aux risques et périls des sociétés défenderesses ;

[REDACTED] aux sociétés [REDACTED] TP et [REDACTED] de procéder à l'enlèvement des encombrants et au nettoyage complet du site, à ses frais exclusifs, sous astreinte de 200 euros par jour de retard, à compter du prononcé de la décision à intervenir.

[REDACTED] la [REDACTED] à payer à [REDACTED] :

- la somme de 70.000 euros représentant les loyers arriérés, somme à parfaire au jour de la décision à intervenir ;

- Une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de la résiliation judiciaire du bail jusqu'à la libération totale des locaux et de la restitution des clés ;

- Un indemnité d'occupation de 3.500 par mois au titre de la seconde portion du terrain abusivement occupée par la [REDACTED] ;

[REDACTED] la [REDACTED] à payer à la [REDACTED] 86.400 € au titre des indemnités d'occupation.

[REDACTED] solidairement les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] TP à payer à la [REDACTED] à la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens comprenant les frais de signification du commandement de payer et de la présente assignation »

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il sera intégralement renvoyé à l'assignation de la [REDACTED] délivrée le 2 août 2022 pour un plus ample exposé de ses moyens et prétentions.

Bien que régulièrement assignées les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] TP n'ont pas comparu.

La clôture a été prononcée le 18 octobre 2022 par ordonnance du même jour.

L'affaire a été débattue à l'audience du 12 janvier 2023 et mise en délibéré au 6 avril 2023.

MOTIFS

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur le bail commercial du 16 juin 2020

L'article L. 145-41 du code de commerce prévoit 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.

En l'espèce, le bail du 16 juin 2020 prévoit à l'article 14 que « *à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivrée par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur* ».

Si la [REDACTED] a pu contester la validité du contrat du 16 juin 2020 devant le juge des référés notamment au regard de la superposition des baux sur un même bien et sur une période donnée, compte tenu de la préexistence du contrat conclu avec la [REDACTED], force est de constater que la [REDACTED] ne maintient pas ses contestations en l'état.

La [REDACTED] n'a plus réglé ses loyers depuis le mois de mars 2021. La [REDACTED] lui a fait signifier un commandement de payer la somme de 55.388,28 euros et visant la clause résolutoire le 15 février 2022. L'impayé correspond aux loyers impayés jusqu'au mois de janvier 2022 inclus soit 55.000 euros outre les frais de procédure et les frais d'acte.

La [REDACTED] n'a pas déféré à la sommation de payer laissant l'impayé s'aggraver.

[REDACTED]
compter du 15 mars 2022.

Depuis cette date, la [REDACTED] est en conséquence occupante sans droit ni titre des lieux loués de sorte que son expulsion sera ordonnée, ainsi que l'expulsion de tous occupants de ce chef, dans les conditions fixées au dispositif.

Par ailleurs, sera ordonné le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers de la [REDACTED] garnissant les lieux dans un garde-meuble au choix de la bailleuse et ce en garantie de toutes les sommes qui pourraient être dues.

La [REDACTED] sera par ailleurs condamnée au paiement des loyers impayés pour la période de mars 2021 au 15 mars 2022 soit la somme de 62.500 euros toutes taxes comprises.

Le maintien dans les lieux de la [REDACTED] en dépit de la résiliation du bail cause encore à la [REDACTED] un préjudice financier incontestable. Ce dommage sera réparé par l'allocation d'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du loyer, à compter du 16 mars 2022 et jusqu'à la libération définitive des lieux.

La [REDACTED] sera également condamnée à remettre en état les lieux loués et à procéder à l'enlèvement de tous encombrants ainsi qu'au nettoyage du site à ses frais exclusifs. Faute d'y procéder, la [REDACTED] sera condamnée à rembourser les frais afférents aux opérations de nettoyage et de remise en état diligentées par le bailleur une fois les lieux libérés.

Sur l'occupation du terrain par [REDACTED] TP

En vertu de l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

En l'espèce, en vertu du bail commercial du 16 juin 2020, la [REDACTED] dispose d'un droit de jouissance sur 1300m² constituant une portion du terrain dont la [REDACTED] est propriétaire allée de Lisbonne aux Pavillon-sous-Bois d'une surface total de 2248 m² environ.

La bailleresse ayant constaté que la preneuse avait dépassé la limite contractuelle du terrain convenu, elle a fait diligenter une sommation interpellative le 8 juin 2021 aux termes de laquelle la [REDACTED] a reconnu qu'elle cesserait d'occuper la portion du terrain au-delà de l'objet de son bail moyennant une condamnation à quitter les lieux. La [REDACTED] a ainsi reconnu qu'elle avait dépassé le cadre contractuellement fixé du terrain qu'elle est en droit d'occuper.

Par conséquent, il convient d'ordonner l'expulsion de la [REDACTED] de la portion du terrain dont il est établi qu'elle l'occupe depuis le 8 juin 2021.

La [REDACTED] sera en outre condamnée à indemniser la [REDACTED] au titre de cette occupation illicite à hauteur de 3500 euros par mois à compter de juin 2021 et jusqu'à la libération effective des lieux.

Sur les demandes à l'encontre de la [REDACTED]

L'article L. 145-5 du code de commerce définit les conditions de validité des baux de courte durée. Ainsi, les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger statut des baux commerciaux à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux. Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

L'application de ces dispositions exige que le locataire remplisse la condition d'exploitation d'un fonds de commerce dans les lieux loués (Civ. 3e, 16 juin 2004) étant précisé qu'en vertu de l'art. 1737 du code civil, le bail écrit cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé et il n'est pas nécessaire de donner congé (Civ. 3e, 15 mars 1972, no 71-10.482).

En l'espèce, il n'est établi par aucune des pièces versées que la conclusion du bail commercial du 16 juin 2020 avec la [REDACTED] a mis fin au bail de courte durée entré en vigueur le 1^{er} février 2018. Le bail de courte de durée conclu avec la [REDACTED] a pris fin à son terme, sans autre formalité.

Les éléments du dossier font état d'un maintien dans les lieux de la [REDACTED] : la sommation interpellative du 8 juin 2021 démontre que la [REDACTED] a laissé des véhicules stationnés sur le terrain loué après l'expiration du bail de courte durée. La demanderesse indique en outre dans ses écritures que la [REDACTED] n'a pas quitté les lieux après l'expiration du bail. Toutefois, cette utilisation ne correspond pas à une exploitation d'un fonds de commerce dans la mesure où il ressort de la sommation interpellative du 8 juin 2021 que les véhicules de la [REDACTED] sont « *seulement stationnés dans la cour et n'ont aucune activité* ».

Par conséquent, d'une part le bail de courte durée a pris fin à son terme le 31 décembre 2020 sans transformation en bail commercial et d'autre part, l'occupation du terrain par la [REDACTED] postérieurement au terme du bail constitue une occupation sans droit ni titre.

La [REDACTED] ne démontre cependant pas en quoi cette occupation lui

[REDACTED]

Il convient par conséquent, d'ordonner l'expulsion de la [REDACTED] des lieux loués ainsi que l'expulsion de tous occupants de ce chef, dans les conditions fixées au dispositif.

Par ailleurs, sera ordonné le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers de la [REDACTED] garnissant les lieux dans un garde-meuble au choix de la bailleresse et ce en garantie de toutes les sommes qui pourraient être dues.

Sur les autres demandes

Sur les dépens

En vertu de l'article 696 du code de procédure civile, 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.

Les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] TP, parties qui succombent, seront condamnées in solidum aux entiers frais et dépens.

Sur les frais irrépétibles

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

En l'espèce, les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] TP, condamnées aux dépens, seront condamnées in solidum à payer à la [REDACTED] 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort

Constatons l'acquisition au profit de la [REDACTED] du bénéfice de la clause résolutoire inscrite au bail commercial du 16 juin 2020 à compter du 15 mars 2022 ;

Cons [REDACTED] e la [REDACTED]
[REDACTED] ;
[REDACTED]
[REDACTED]

Disons qu'à défaut, elles pourront être expulsées ainsi que leurs biens et toute personne occupant les lieux avec elles, et ce avec le concours de la force publique s'il y a lieu ;

Ordonnons le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers de la [REDACTED] et de la [REDACTED] garnissant les lieux dans un garde-meuble ou tout lieu adapté au choix de la bailleuse et ce en garantie de toutes les sommes qui pourraient être dues ;

Condamnons la [REDACTED] à payer à la [REDACTED] 62.500 euros toutes taxes comprises au titre des loyers impayés pour la période du 1^{er} mars 2021 au 15 mars 2022 ;

Condamnons la [REDACTED] à payer à la [REDACTED] une indemnité d'occupation d'un montant de 5.000 euros TTC par mois à compter du 16 mars 2022 et jusqu'à la libération effective des lieux ;

Condamnons la [REDACTED] à remettre en état le site et à procéder à l'enlèvement de tous encombrants ainsi qu'au nettoyage du site à ses frais exclusifs ;

Condamnons la [REDACTED] à rembourser à la [REDACTED] les frais afférents au nettoyage au désencombrement du site, faute d'y procéder elle-même, sur simple présentation de factures des prestataires ;

Condamnons la [REDACTED] à payer à la [REDACTED] une indemnité d'occupation d'un montant de 3.500 euros par mois à compter du 8 juin 2021 et jusqu'à la libération effective des lieux au titre de l'occupation de l'intégralité du terrain propriété de la [REDACTED] ;

Déboutons la [REDACTED] au titre d'une indemnité d'occupa

Condamnons les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] TP in solidum aux dépens ;

Condamnons les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] TP in solidum à payer à la [REDACTED] 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

FAIT au palais de Justice de Bobigny, le 06 avril 2023

La minute de la présente décision a été signée par [REDACTED], présidente et [REDACTED], greffière lors de son prononcé.

LA GREFFIERE

LA PRESIDENTE