

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



18° chambre
3ème section

**N° Portalis
352J-W-B7F-CU2ZL**

N° MINUTE : 4

Assignation du :
20 Juillet 2021

**JUGEMENT
rendu le 09 Juillet 2025**

DEMANDEURS

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] épouse [REDACTED]
[REDACTED]

représentés par Maître Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant,
vestiaire #E483

**C.C.C.F.E. + C.C.C.
délivrées le :
à Me ZEITOUN (E483)
Me BENHAMOU (D0849)
Me HUSSON-FORTIN (E0668)**

DÉFENDERESSE

[REDACTED]

représentée par Maître Jean-Marc BENHAMOU, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #D0849

PARTIE INTERVENANTE

[REDACTED]

représenté par Maître Chloé HUSSON-FORTIN de l'A.A.R.P.I. AARPI MOUNET, HUSSON - FORTIN, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #E0668

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Sandra PERALTA, Vice-Présidente,
Cédric KOSSO-VANLATHEM, Juge,
Cassandre AHSSAINI, Juge,

assistés de Henriette DURO, Greffier.

DÉBATS

À l'audience du 26 Mars 2025 tenue en audience publique devant Cédric KOSSO-VANLATHEM, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seul l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du code de procédure civile.

Après clôture des débats, avis a été donné aux avocats que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe le 25 Juin 2025 puis prorogé successivement au 02 et au 09 Juillet 2025.

JUGEMENT

Rendu publiquement
Contradictoire
En premier ressort

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous signature privée en date du 30 juin 2010, [REDACTED] conjointe [REDACTED] épouse [REDACTED] ont donné à bail commercial reno à la [REDACTED] des locaux composés d'une boutique avec arrière-boutique en

[REDACTED] au 1^{er} juillet 2010 afin qu'y soient exercées une activité de bar, de salon de thé, de restauration rapide, de sandwicherie, de pâtisserie, de comestibles, d'alimentation, de plats sur place et à emporter et toutes activités annexes, et de commerce de disques, de cassettes et de tous supports audio de matériel hi-fi et audiovisuel, moyennant le versement d'un loyer annuel initial d'un montant de 19.093,76 euros hors taxes et hors charges et de charges locatives et prestations forfaitaires représentant 10% du montant du loyer payables mensuellement à terme à échoir.

[REDACTED] épouse [REDACTED] est décédée le 13 décembre 2013, laissant pour lui succéder son conjoint survivant [REDACTED] ainsi que leurs trois enfants [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED]

Par lettre en date du 21 décembre 2018, [REDACTED] a notifié à la [REDACTED] un congé pour le 30 juin 2019 portant offre de renouvellement du contrat de bail commercial à compter du 1^{er} juillet 2019, en proposant que le prix du bail renouvelé soit fixé à la somme annuelle de 24.600 euros hors taxes et hors charges.

Lui reprochant de ne pas s'être acquittée du montant de ses loyers et charges locatives des mois de mars à août de l'année 2020, des rappels de loyers indexés et de charges locatives de l'année 2019 et des mois de janvier et février 2020, du complément au dépôt de garantie, et de la taxe foncière de l'année 2019, [REDACTED] a, par acte d'huissier en date du 5 août 2020, fait signifier à la [REDACTED] un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail commercial portant sur la somme principale de 13.450,74 euros, outre le coût de l'acte d'un montant de 199,71 euros, et en l'absence de règlement l'a, par exploit d'huissier en date du 4 novembre 2020, fait assigner devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, en expulsion, en paiement de l'arriéré locatif d'un montant de 20.671,62 euros arrêté au 1^{er} novembre 2020 et en paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 2.196,08 euros jusqu'à la libération effective des locaux.

Constatant que le commandement de payer litigi requête de [REDACTED] épouse [REDACTED] et estimant que cette irrégularité constituait une co a, par ordonnance contradictoire en date du 27 mai 2021, dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes présentées par [REDACTED] à l'encontre de la [REDACTED] et condamné celui-ci aux dépens.

Par acte d'huissier en date du 22 juin 2021 dénoncé le 28 juin 2021, [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] ont fait pratiquer une saisie conservatoire d'un montant de 36.360,06 euros sur les comptes bancaires de la [REDACTED] ouverts dans les livres de la société coopérative BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, laquelle s'est révélée intégralement fructueuse.

[REDACTED]

Lui faisant grief de ne toujours pas régler ses loyers et charges locatives, ainsi que de causer d'importants troubles de jouissance aux copropriétaires de l'immeuble, [REDACTED]

[REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] ont, par exploit d'huissier en date du 20 juillet 2021, fait assigner la [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Paris en résiliation judiciaire du contrat de bail commercial à titre principal, en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire à titre subsidiaire, et en expulsion ainsi qu'en paiement de la somme de 38.240,26 euros au titre de l'arriéré de loyers, de charges et de taxes locatives arrêté au 31 juillet 2021 et en fixation d'une indemnité d'occupation d'un montant correspondant à celui du loyer jusqu'à la date de restitution des locaux en tout état de cause.

Postérieurement à l'introduction de la présente instance, par exploit d'huissier en date du 28 juillet 2021, la [REDACTED] a fait assigner [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris en nullité de la saisie conservatoire pratiquée le 22 juin 2021 à titre principal, et en mainlevée de cette dernière à titre subsidiaire.

Constatant que les bailleurs indivis n'avaient pas sollicité son autorisation pour faire pratiquer la saisie conservatoire querellée, le juge de l'exécution a, par jugement contradictoire en date du 1^{er} décembre 2021, sur le fondement des dispositions des articles L. 511-1 et L. 511-2 du code des procédures civiles d'exécution, notamment : annulé la saisie conservatoire pratiquée le 22 juin 2021 pour son montant total de 36.360,06 euros ; ordonné la mainlevée de cette saisie conservatoire en son intégralité ; et condamné *in solidum* [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] aux dépens ainsi qu'à payer à la [REDACTED] la somme de 1.500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions remises au g [REDACTED] a présente instance.

Aux termes de leurs dernières conclusions remises au greffe et notifiées par RPVA le 5 janvier 2023, [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] demandent au tribunal, sur le fondement de l'article L. 145-41 du code de commerce, et des articles 1224, 1231-1, 1341-1 et 1728 du code civil, de :

- à titre principal, constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail commercial en date du 30 juin 2010 ;
- [REDACTED] en date du 30 juin 2010 ;
- [REDACTED]
- à titre infiniment subsidiaire, condamner la [REDACTED] à les garantir des condamnations qui seraient prononcées à leur encontre ;
- en tout état de cause, constater le défaut de paiement des loyers depuis le mois de mars 2020 ;
- débouter la [REDACTED] de ses éventuelles demandes de délais ;

- condamner chacun _____

– la déclarer recevable et bien fondée en ses demandes :

- condamner [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] à lui rembourser l'intégralité des
charges appelées et non justifiées pour les cinq dernières années écoulées, soit la
somme de 20.693.89 euros ;

aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe.

Page 5

- le déclarer recevable et bien fondé en son intervention volontaire ;
- à titre principal, juger que le tribunal n'a pas les pouvoirs pour se prononcer sur la fin de non-recevoir tirée de son défaut de droit d'agir soulevée par [REDACTED] par [REDACTED] par [REDACTED] et par [REDACTED] épouse [REDACTED] ;
- en conséquence, débouter [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] de leur fin de non-recevoir ;
- à titre subsidiaire, juger que la fin de non-recevoir tirée de son défaut de droit d'agir soulevée par [REDACTED] par [REDACTED] par [REDACTED] et par [REDACTED] épouse [REDACTED] ne peut concerner que la seule action oblique relative à la résiliation du bail et à l'expulsion de la [REDACTED] ;
- en conséquence, débouter [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] de leur fin de non-recevoir s'agissant de la réparation de son trouble de jouissance et de ses demandes de condamnations sous astreinte ;
- sur le fond, juger qu'il subit des troubles de jouissance en raison de la dégradation de la cour commune et des nuisances olfactives et sonores ;
- juger que la [REDACTED] ne respecte pas les dispositions du règlement de copropriété ni les stipulations du contrat de bail commercial qui lui a été consenti ;
- juger que [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] sont personnellement responsables, d'une part des manquements de leur locataire la [REDACTED] et d'autre part de leur carence à faire respecter le règlement de copropriété et à assurer la sécurité de l'immeuble ;
- en conséquence, condamner solidairement, et à défaut *in solidum*, d'une part la [REDACTED] et d'autre part [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] à cesser ou à faire cesser la violation du règlement de copropriété, à savoir l'encombrement des parties communes et le rejet des liquides dans les canalisations, et ce sous astreinte de 1.000 euros par infraction dûment constatée par voie d'huissier de justice à compter de la date de signification du jugement à intervenir ;
- condamner solidairement, d'une part la [REDACTED] et d'autre part [REDACTED] épouse [REDACTED] à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis ;
- condamner [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] solidairement et à défaut *in solidum* avec la [REDACTED] à donner accès aux locaux à toute entreprise par lui mandatée aux fins d'effectuer le diagnostic du conduit d'évacuation provenant du lot de la société MINA EXPRESS, et le cas échéant pour effectuer les travaux nécessaires sur celui-ci ;
- l'autoriser, ainsi que ses mandataires, et les entreprises ou les experts d'assurance par lui mandatés, pour le cas où la [REDACTED] sollicitée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception refuserait l'entrée dans les lieux à deux reprises, à pénétrer dans les locaux pour effectuer le diagnostic du conduit d'évacuation, avec le concours d'un huissier de justice de son choix qui pourra procéder à l'ouverture forcée de la porte avec l'aide d'un serrurier et l'assistance de la force publique ;
- sur son action oblique, juger que [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] ont tardé à agir à l'encontre de la [REDACTED] ;
- le déclarer recevable en son action oblique exercée à l'encontre de la [REDACTED] ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail commercial consenti à la [REDACTED] ;

- ordonner l'expulsion de la [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de son chef, des lieux loués, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier au besoin ;
- en tout état de cause, débouter la [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] de l'intégralité de leurs demandes formées à son encontre ;
- condamner *in solidum* la [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] à lui payer la somme de 5.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner *in solidum* la [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] aux dépens, avec distraction au profit de Maître Chloé HUSSON-FORTIN de l'A.A.R.P.I. MOUNET HUSSON-FORTIN ;
- dire qu'il n'existe pas d'obstacle à ce que l'exécution provisoire du jugement à intervenir soit ordonnée compte tenu de l'ancienneté des faits.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est fait expressément référence aux écritures des parties visées ci-dessus quant à l'exposé de leurs moyens.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du juge de la mise en état en date du 17 octobre 2023.

L'affaire a été retenue à l'audience de plaidoirie du 26 mars 2025, et la décision a été mise en délibéré au 25 juin 2025, puis prorogée successivement au 2 et au 9 juillet 2025, les parties en ayant été avisées.

MOTIFS DE LA DÉCISION

À titre liminaire, il convient de relever que les nombreuses demande

[REDACTED]

[REDACTED]

Sur la demande reconventionnelle de nullité du congé délivré le 21 décembre 2018

Aux termes des dispositions des premier, deuxième et dernier alinéas de l'article L. 145-9 du code de commerce, par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

En outre, en application des dispositions de l'article L. 145-11 du même code, le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'État.

[REDACTED]

En l'espèce, il est constant que [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] d'une part, et la [REDACTED] d'autre part, sont liés par un contrat de bail commercial conclu par acte sous signature privée en date du 30 juin 2010 pour une durée de neuf années à effet au 1^{er} juillet 2010 (pièce n°2 en demande).

[REDACTED] 8, [REDACTED] a [REDACTED] entend mettre fin audit [REDACTED] NF pour le 30 juin 2019, conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de Commerce. Le présent [REDACTED] ment du locataire et que [REDACTED] accepte le principe [REDACTED] entières et consécutives à [REDACTED] ^{er} [REDACTED] nséquence, et conformément à l'article L. 145-11 du [REDACTED] offre à la Société KNF de lui consentir un [REDACTED] yennant un loyer annuel de 24.600 €, hors charges, outre le remboursement de la taxe foncière » (pièce n°3 en demande), force est toutefois de constater que ce congé a été délivré par lettre simple, et non par acte d'huissier de justice, si bien qu'il est irrégulier et dépourvu de validité.

De plus, si les bailleurs allèguent que « l'attention du Tribunal est attirée sur le fait qu'un accord verbal entre les parties est intervenu fixant le loyer annuel à 23.520 €, outre 200 € de provision pour charges, à compter du 1^{er} juillet 2019 » (page 4 de leurs dernières conclusions), il y a cependant lieu de souligner que cette assertion n'est étayée par aucun élément, alors même que d'après les dispositions de l'article 9 du code de [REDACTED]

prouver, de sorte que la charge de la preuve de l'existence de ce prétendu accord verbal pèse sur les demandeurs.

Il s'évince de l'ensemble de ces éléments qu'à défaut de congé valablement délivré, le contrat de bail commercial s'est prolongé tacitement à compter du 1^{er} juillet 2019 et que les conditions initiales de ce dernier, notamment financières, ont continué à s'appliquer.

En conséquence, il convient de prononcer la nullité du congé portant offre de renouvellement du bail délivré par [REDACTED] par lettre en date du 21 décembre 2018, et de constater que le contrat de bail commercial s'est prolongé tacitement à compter du 1^{er} juillet 2019.

Sur la licéité de la clause d'indexation

Aux termes des dispositions des deux premiers alinéas de l'article 12 du code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

[REDACTED]

En outre, en application des dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, sous réserve des dispositions du premier alinéa de l'article L. 112-2 et des articles L. 112-3, L. 112-3-1 et L. 112-4, l'indexation automatique des prix de biens ou de services est interdite. Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision.

En vertu des dispositions du premier alinéa de l'article L. 112-2 du même code, dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des activités commerciales ou artisanales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

[REDACTED]

[REDACTED]

le 1^{er} septembre 2014, par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

[REDACTED]

clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54.

[REDACTED]

[REDACTED]

er

[REDACTED]

intellectuelle.

Il y a lieu de rappeler : que d'une part, la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, en ce qu'elle a modifié l'article L. 145-15 du code de commerce et substitué à la nullité des clauses visées leur caractère

[REDACTED]

réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse fausse

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

En l'espèce, la clause intitulée « RÉVISION DE LOYER » insérée au contrat de bail commercial litigieux stipule que : *« Ce loyer est fixé pour la première année seulement et sera révisé systématiquement chaque année à la date anniversaire du bail. Il sera augmenté de 2% annuellement si l'indice en vigueur est inférieur à 2%, sinon il augmentera proportionnellement à l'indice en vigueur, l'indice de référence étant celui du coût de la construction du 4^{ème} trimestre 2009, soit 1.507. La première indexation aura donc lieu le 1^{er} juillet 2011, en fonction de la variation de l'indice du 4^{ème} trimestre 2009 et celui du 4^{ème} trimestre 2010. En cas de dépassement des 2% visés ci-dessus, le Bailleur en avisera le Preneur par courrier ou par courriel. Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite »* (pièce n°2 en demande, page 2).

Si cette clause fait obstacle à la libre variation de l'indice ainsi qu'à la réciprocité de cette variation en ce qu'elle ne prévoit qu'une augmentation du loyer, si bien qu'elle contrevient aux dispositions d'ordre public susvisées, force est toutefois de constater que [REDACTED] ite augmentation peuvent être retirées de la clause sans lui

En effet, il y a lieu de relever qu'après retrait des stipulations prohibées *« Il sera augmenté de 2% annuellement si l'indice en vigueur est inférieur à 2%, sinon il augmentera proportionnellement à l'indice en vigueur »* et *« En cas de dépassement des 2% visés ci-dessus, le Bailleur en avisera le Preneur par courrier ou par courriel »*, le reste de la clause énonçant que *« Ce loyer est fixé pour la première année seulement et sera révisé systématiquement chaque année à la date anniversaire du bail, l'indice de référence étant celui du coût de la construction du 4^{ème} trimestre 2009, soit 1.507. La première indexation aura donc lieu le 1^{er} juillet 2011, en fonction de la variation de l'indice du 4^{ème} trimestre 2009 et celui du 4^{ème} trimestre 2010. Jusqu'à la fixation du*

[REDACTED]

stipulations susvisées soient déclarées réputées non écrites.

En conséquence, il convient de déclarer réputées non écrites les stipulations *« Il sera augmenté de 2% annuellement si l'indice en vigueur est inférieur à 2%, sinon il augmentera proportionnellement à l'indice en vigueur »* et *« En cas de dépassement des 2% visés ci-dessus, le Bailleur en avisera le Preneur par courrier ou par courriel »* contenues dans la clause intitulée « RÉVISION DE LOYER » insérée au contrat de bail commercial en date du 30 juin 2010 énonçant que *« Ce loyer est fixé pour la première année seulement et sera révisé systématiquement chaque année à la date anniversaire du bail. Il sera augmenté de 2% annuellement si l'indice en vigueur est inférieur à 2%, sinon il augmentera proportionnellement à l'indice en vigueur, l'indice de référence*

[REDACTED]

étant celui du coût de la construction du 4^{ème} trimestre 2009, soit 1.507. La première indexation aura donc lieu le 1^{er} juillet 2011, en fonction de la variation de l'indice du 4^{ème} trimestre 2009 et celui du 4^{ème} trimestre 2010. En cas de dépassement des 2% visés ci-dessus, le Bailleur en avisera le Preneur par courrier ou par courriel. Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite ».

Sur l'action principale en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire

Sur le moyen de défense tiré de la mauvaise foi des bailleurs

Aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-41 du code de commerce, 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 outre, en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1134 ancien du code civil, les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi.

Enfin, en vertu des dispositions de l'article 2274 du même code, la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver.

Il résulte de la combinaison de ces dispositions que pour produire ses effets, la clause

[REDACTED]

En l'espèce, si la [REDACTED] remet en cause, dans le cadre de la présente instance, la licéité de la clause d'indexation stipulée au contrat de bail commercial, laquelle a été précédemment examinée, ainsi que la clause relative aux charges et taxes locatives, laquelle sera analysée ci-après, et allègue que « *toutes ces difficultés liées à la rédaction du bail commercial étaient connues du bailleur avant l'introduction de cette procédure en expulsion, tant en référé qu'en saisie conservatoire de créances* » (page 12 de ses dernières conclusions), force est toutefois de constater qu'elle ne démontre pas avoir émis une quelconque contestation avant la signification du commandement de payer litigieux en date du 5 août 2020, ne produisant aux débats aucune correspondance en ce sens qui aurait été adressée aux bailleurs, si bien que ces derniers pouvaient légitimement ignorer le désaccord portant sur les clauses susvisées, de sorte que la locataire échoue à apporter la preuve de la mauvaise foi de ces derniers dans la délivrance dudit commandement.

En conséquence, il convient de retenir que le moyen de défense opposé par la [REDACTED] tiré de la mauvaise foi de [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] et de [REDACTED] épouse [REDACTED] dans la délivrance du commandement de payer est inopérant.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire

Selon les dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-41 du code de commerce, 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 outre, d'après les dispositions du premier alinéa de l'article 1134 ancien du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, la clause intitulée « CLAUSE RÉSOLUTOIRE » insérée au contrat de bail commercial litigieux stipule qu' : *« il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoire à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans avoir besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le preneur à quitter les lieux et ordonner la vente de mobilier et marchandise, ce nonobstant toute offre et conciliation ultérieures »* (pièce n°2 en demande, page 7).

De fait, les bailleurs justifient avoir, par acte d'huissier en date du 5 août 2020, fait signifier à la [REDACTED] un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail commercial portant sur la somme principale de 13.450,74 euros, mentionnant expressément que *« si vous ne payez pas dans le délai D'UN MOIS à compter de ce jour, et passé ce délai, je vous informe que votre propriétaire se réserve le droit, si bon lui semble, de saisir la juridiction compétente pour solliciter votre condamnation au paiement de toutes les sommes dues au titre de votre occupation et que par ailleurs, il entend se PRÉVALOIR DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE insérée au bail et des dispositions des articles L. 145-41 et L. 145-17 I 1° du Code de Commerce ci-après rappelés et littéralement rapportés »*, et retranscrivant *in extenso* les dispositions de l'article L. 145-41 du code de commerce ainsi que la clause résolutoire figurant au bail, étant observé que le décompte annexé audit commandement fait notamment état des *« loyers impayés de mars à août 2020 = 12.960 € »* (pièce n°5 en demande).

Or, il y a lieu de souligner que la preneuse reconnaît expressément, aux termes de ses écritures, qu' *« hormis les loyers dus pendant le COVID 19 (depuis le mois de mars 2020), la société KNF a toujours réglé ses loyers à bonne date »* et que *« le locataire règle son loyer tous les mois (à l'exclusion des mois de confinement COVID 19) »* (pages 3 et 7 de ses dernières conclusions), si bien qu'il est établi que le montant des loyers des mois de mars à août de l'année 2020 n'ont pas été réglés dans le délai d'un mois à compter de la date de signification du commandement de payer, soit le 5 septembre 2020 à vingt-quatre heures au plus tard, de sorte que ce dernier a produit ses effets à compter du 6 septembre 2020 à minuit, étant précisé que la [REDACTED] ne forme aucune demande reconventionnelle de délais de paiement ni de suspension des effets de la clause résolutoire sur le fondement des dispositions de l'article 1343-5 du code civil et du second alinéa de l'article L. 145-41 du code de commerce.

En conséquence, il convient de constater l'acquisition de la clause résolutoire à compter du 6 septembre 2020.

Sur les conséquence de la résiliation de plein droit

L'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 433-1 du même code, les meubles se trouvant sur les lieux sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désigne. À défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai fixé par voie réglementaire.

[REDACTED]

En l'espèce, eu égard à la teneur de la présente décision, il y a lieu de faire droit aux demandes d'expulsion et de séquestration des meubles formées par les bailleurs, sans qu'il soit toutefois nécessaire d'assortir ces mesures d'une astreinte.

En conséquence, il convient d'ordonner l'expulsion de la [REDACTED] des locaux donnés à bail commercial ainsi que la séquestration des meubles, selon les modalités fixées au dispositif de la présente décision, et de débouter [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] de leur demande d'astreinte.

Sur l'action subsidiaire des bailleurs en résiliation judiciaire du contrat de bail commercial

Aux termes des dispositions de l'article 1741 du code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

En outre, en application des dispositions de l'article 1184 ancien du même code, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

[REDACTED]

En l'espèce, eu égard à la teneur de la présente décision, dès lors que la clause résolutoire insérée au contrat de bail commercial est acquise depuis le 6 septembre 2020 par l'effet du commandement de payer signifié par acte d'huissier en date du 5 août 2020, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de résiliation judiciaire du bail formée par les bailleurs, laquelle n'est présentée qu'à titre subsidiaire.

Sur l'action en paiement

Sur la créance de loyers, d'indemnités d'occupation, de charges et de taxes locatives

Aux termes des dispositions de l'article 1709 du code civil, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

En outre, en application des dispositions des premier et dernier alinéas de l'article 1728 du même code, le preneur est tenu de deux obligations principales : 2°) de payer le prix du bail aux termes convenus.

En vertu des dispositions du premier alinéa de l'article 1134 ancien dudit code, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Selon les dispositions de l'article 1315 ancien devenu 1353 de ce code, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

[REDACTED]

Enfin, d'après les dispositions de l'article 1382 ancien devenu 1240 du code susvisé, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il y a lieu de rappeler : que d'une part, s'agissant des baux commerciaux conclus ou renouvelés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, les dispositions des articles L. 145-40-2, R. 145-35 et R. 145-36 du code de commerce issus de ces textes ne sont pas applicables, si bien qu'il incombe au bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser,

[REDACTED]

charges dans les conditions prévues au bail commercial rend sans cause les appels de

[REDACTED]

[REDACTED]

indemnitaire, et a pour objet de réparer

[REDACTED]

En l'espèce, eu égard à la teneur de la présente décision, dès lors que la clause résolutoire insérée au contrat de bail commercial est acquise depuis le 6 septembre 2020 par l'effet du commandement de payer signifié par acte d'huissier en date du 5 août 2020, force est de constater que la [REDACTED] a la qualité d'occupante sans droit ni titre depuis le 6 septembre 2020, de sorte qu'elle est redevable d'une indemnité d'occupation de droit commun.

En l'absence de clause pénale insérée au contrat de bail commercial fixant à l'avance le montant de l'indemnité d'occupation, il y a lieu de retenir que le montant du dernier loyer contractuel indexé applicable à la date de la résiliation de plein droit du bail constituera celui de l'indemnité d'occupation comme réparant justement le préjudice subi par les bailleurs.

[REDACTED]

principal de DIX NEUF MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTS (19.093,76 €) + 10% de charges et prestations forfaitaires,

[REDACTED]

suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, ou de tout règlement de copropriété pouvant exister, que le Preneur s'engage à respecter [...], à savoir : 1.- Charges : 1°) Rembourser au Bailleur ou à son mandataire, en acquittant chaque terme de loyer, ses charges et prestations, comme indiqué ci-dessus, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, y compris l'impôt foncier, incombant à l'immeuble, et, le cas échéant, la moitié, ou toute autre quotité légale, de la Contribution sur les Revenus Locatifs, et toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt » (pièce n°2 en demande, pages 2 et 3).

Il résulte de la combinaison de ces stipulations contractuelles que les charges locatives font l'objet d'un forfait correspondant à 10% du montant du loyer en principal d'une part, mais que les taxes locatives doivent être remboursées par la locataire sur production de leurs justificatifs d'autre part.

En l'occurrence, les parties s'accordent désormais pour considérer que le loyer indexé en fonction de l'indice du coût de la construction en application de la clause d'échelle mobile prévue au bail s'élevait à la somme annuelle hors taxes et hors charges : de 21.120,97 euros à compter du 1^{er} juillet 2018 ; de 21.577,09 euros à compter du 1^{er} juillet 2019 ; et de 22.413,31 euros à compter du 1^{er} juillet 2020 (pages 8 et 9 des dernières conclusions des bailleurs, et pages 11 et 12 des dernières conclusions de la [REDACTED]).

Si le décompte annexé au commandement de payer en date du 5 août 2020 fait état de rappels de loyers d'un montant respectif de 89,20 euros au titre de l'année 2019 et de 24 euros au titre des mois de janvier et février 2020, ainsi que d'un complément au dépôt de garantie d'un montant de 42,54 euros, force est toutefois de constater qu'il est entaché d'erreurs dès lors qu'il mentionne un loyer mensuel d'un montant de 1.952,91 euros au titre de l'année 2019, correspondant à un montant annuel de 23.434,92 euros (soit : $1.952,91 \times 12$), alors que comme précédemment indiqué, le loyer annuel applicable à compter du 1^{er} juillet 2019 était d'un montant annuel hors taxes et hors charges de 21.577,09 euros, si bien qu'aucun rappel de charges ou complément au dépôt de garantie n'est dû ; de même, si sur le décompte figure la « *Taxe foncière 2019 : 335 €* », il y a cependant lieu de relever qu'aucun avis d'impôt n'est communiqué, de sorte que ce montant n'est pas justifié (pièce n°5 en demande).

En revanche, dès lors qu'il n'est pas contesté que la preneuse a cessé de régler le montant de son loyer et de son forfait de charges locatives à compter du 29 février 2020, la créance des bailleurs arrêtée au 31 octobre 2022, couvrant une période de trente-deux mois depuis le 1^{er} mars 2020, s'élève à la somme de : $[(21.577,09 \div 12) \times 4] + [(22.413,31 \div 12) \times 28] = 59.490,09$ euros hors taxes et hors charges s'agissant des loyers ; et à la somme de : $59.490,09 \times 10\% = 5.949,01$ euros s'agissant du forfait de charges locatives.

Néanmoins, dès lors que les bailleurs sollicitent des montants inférieurs, et dans la mesure où le tribunal ne peut statuer *ultra petita* en application des dispositions des articles 4 et 5 du code de procédure civile, il sera fait droit à leurs prétentions.

En conséquence, il convient de fixer l'indemnité d'occupation due par la [REDACTED] depuis le 6 septembre 2020 au montant du dernier loyer contractuel en principal indexé en vigueur à la date de résiliation de plein droit du bail, et de condamner cette dernière à payer à [REDACTED] à [REDACTED] et à [REDACTED] épouse [REDACTED] la somme de 49.492,32 euros et la somme de 4.968,12 euros en règlement de l'arriéré de loyers, d'indemnités d'occupation et de charges locatives arrêté au 31 octobre 2022, ainsi qu'une indemnité d'occupation annuelle d'un montant de 22.413,31 euros hors taxes et hors charges à compter du 1^{er} novembre 2022 jusqu'à la restitution des locaux donnés à bail.

Sur les intérêts moratoires

Les trois premiers alinéas de l'article 1153 ancien du code civil disposent que dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux légal, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement. Ces

dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, ou d'un autre acte équivalent telle une lettre missive s'il en ressort une interpellation suffisante, excepté dans le cas où la loi les fait courir de plein droit.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1139 ancien du même code, le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation ou par autre acte équivalent, telle une lettre missive lorsqu'il ressort de ses termes une interpellation suffisante, soit par l'effet de la convention, lorsqu'elle porte que, sans qu'il soit besoin d'acte et par la seule échéance du terme, le débiteur sera en demeure.

En l'espèce, les bailleurs justifient avoir fait signifier à la preneuse un commandement de payer en date du 5 août 2020 valant mise en demeure portant sur la somme principale de 13.450,74 euros, lequel n'est cependant valable, comme précédemment indiqué, qu'à hauteur des loyers et charges locatives des mois de mars à août 2020 inclus, à l'exclusion des rappels de loyers et de charges locatives, du complément au dépôt de garantie, et de la taxe foncière de l'année 2019 (pièce n°5 en demande), soit à hauteur d'un montant de $[(21.577,09 \div 12) \times 4] + [(22.413,31 \div 12) \times 2] = 10.927,92$ euros hors taxes et hors charges s'agissant des loyers ; et à hauteur d'un montant de : $10.927,92 \times 10\% = 1.092,80$ euros s'agissant du forfait de charges locatives.

Dès lors, la somme de : $10.927,92 + 1.092,80$ euros = 12.020,72 euros portera intérêts au taux légal à compter du 5 août 2020.

De plus, il est démontré que les propriétaires ont formé leur demande initiale en paiement de l'arriéré locatif d'un montant de 38.240,26 euros par assignation introductive d'instance en date du 20 juillet 2021, et leurs demandes additionnelles en paiement de l'arriéré locatif d'un montant actualisé de 41.529,18 euros et enfin de 54.460,44 euros par conclusions remises au greffe et notifiées par RPVA respectivement le 8 avril 2022 et le 3 octobre 2022.

Dans ces conditions : la somme de 26.219,54 euros (soit : $38.240,26 - 12.020,72$) portera intérêts au taux légal à compter du 20 juillet 2021 ; la somme de 3.288,92 euros (soit : $41.529,18 - 26.219,54 - 12.020,72$) portera intérêts au taux légal à compter du 8 avril 2022 ; et le reliquat d'un montant de 12.931,26 euros (soit : $54.460,44 - 3.288,92 - 26.219,54 - 12.020,72$) portera intérêts au taux légal à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à complet paiement.

En conséquence, il convient de dire que la condamnation de la [REDACTED] à payer à [REDACTED] à [REDACTED] à [REDACTED] et à [REDACTED] épouse [REDACTED] la somme de 49.492,32 euros et la somme de 4.968,12 euros, soit la somme totale de 54.460,44 euros, en règlement de l'arriéré de loyers, d'indemnités d'occupation et de charges locatives arrêté au 31 octobre 2022, emportera intérêts au taux légal à compter du 5 août 2020 sur le montant de 12.020,72 euros, à compter du 20 juillet 2021 sur le montant de 26.219,54 euros, à compter du 8 avril 2022 sur le montant de 3.288,92 euros, et à compter du 3 octobre 2022 sur le montant de 12.931,26 euros, jusqu'à complet paiement.

Sur la demande reconventionnelle de la locataire de remboursement des charges locatives

Aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 1134 ancien du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

[REDACTED]

En outre, en application des dispositions du premier alinéa de l'article 1302 du même code, tout paiement suppose une dette ; ce qui a été reçu sans être dû est sujet à restitution.

En l'espèce, comme précédemment indiqué, il résulte de la combinaison des stipulations contractuelles figurant au contrat de bail commercial litigieux que les charges locatives font l'objet d'un forfait correspondant à 10% du montant du loyer, mais que les taxes locatives doivent être remboursées par la locataire sur production de leurs justificatifs.

Dès lors, force est de constater que la [REDACTED] n'est pas fondée à solliciter le remboursement « *des charges appelées et non justifiées pour les cinq dernières années écoulées, soit la somme de 20.693,89 euros* » (dispositif de ses dernières conclusions), s'agissant d'un forfait de charges locatives dû nonobstant l'absence de justificatifs.

En conséquence, il convient de débouter la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] reconventionnelle de remboursement des charges locatives versées dernières années écoulées formée à l'encontre de [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] et de [REDACTED] épouse [REDACTED]

Sur l'action du syndicat des copropriétaires

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir

[REDACTED]

défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

En outre, en application des dispositions du premier alinéa de l'article 30 du même code, l'action est le droit, pour l'auteur d'une prétention, d'être entendu sur le fond de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée.

En vertu des dispositions de l'article 31 dudit code, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

Selon les dispositions de l'article 32 de ce code, est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.

[REDACTED]

les fins de non-recevoir.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 791 du code susmentionné, le juge de la mise en état est saisi par des conclusions qui lui sont spécialement adressées distinctes des conclusions au sens de l'article 768, sous réserve des dispositions de l'article 1117.

En l'espèce, force est de constater que les bailleurs n'ont pas soulevé leur fin de non-recevoir tirée [REDACTED]

[REDACTED]

le tribunal statuant au fond.

[REDACTED]

À titre superfétatoire, il y a lieu de rappeler qu'aux termes des dispositions de l'article 66 du code de procédure civile, constitue une intervention la demande dont l'objet est de rendre un tiers partie au procès engagé entre les parties originaires. Lorsque la demande émane du tiers, l'intervention est volontaire ; l'intervention est forcée lorsque le tiers est mis en cause par une partie.

En outre, en application des dispositions de l'article 325 du même code, l'intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant.

En vertu des dispositions du premier alinéa de l'article 327 dudit code, l'intervention en première instance ou en cause d'appel est volontaire ou forcée.

Selon les dispositions de l'article 328 de ce code, l'intervention volontaire est principale ou accessoire.

D'après les dispositions de l'article 329 du code susvisé, l'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme. Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention.

Enfin, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 15 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

[REDACTED] i de leur demande de résiliation judiciaire du contrat de bail commercial, et qu'il forme des prétentions également contre lesdits bailleurs en leur qualité de copropriétaires indivis, force est de constater qu'il dispose d'une qualité à agir ainsi que d'un intérêt à intervenir à la présente instance, cette intervention volontaire se rattachant aux prétentions originaires des parties par un lien suffisant.

En conséquence, il convient de déclarer [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] irrecevables en leur fin de non-re [REDACTED]

Sur l'action oblique en résiliation judiciaire du contrat de bail commercial

L'article 1341-1 du code civil dispose que lorsque la carence du débiteur dans l'exercice de ses droits et actions à caractère patrimonial compromet les droits de son créancier, [REDACTED] e son débiteur, à l'exception de ceux qui sont [REDACTED]

Il y a lieu de rappeler : que d'une part, un syndicat des copropriétaires a, en cas de carence du copropriétaire-bailleur, le droit d'exercer l'action oblique en résiliation du bail dès lors que le locataire contrevient aux obligations découlant de celui-ci et que ses [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

En l'espèce, eu égard à la teneur de la présente décision, dès lors que la clause résolutoire insérée au contrat de bail commercial est acquise depuis le 6 septembre 2020 par l'effet du commandement de payer signifié par acte d'huissier en date du 5 août 2020, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande.

[REDACTED]

Sur les fautes commises par les bailleurs et par la locataire

Aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 1134 ancien devenu 1103 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En outre, en application des dispositions de l'article 1165 ancien devenu 1199 du même code, les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121.

En vertu des dispositions du I de l'article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient n de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses

[REDACTED]

Selon les dispositions du premier alinéa du I et du II de l'article 9 de la même loi, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Enfin, d'après les dispositions de l'article 13 de ladite loi, le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier [REDACTED] ilier.

[REDACTED]

[REDACTED]

En l'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux donnés à bail établi par acte notarié en date du 21 décembre 1966 prévoit : en son article 9, que « a) Occupation. [...] Les boutiques pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées. [...] l) Responsabilité. Tout

article 10, qu'« aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cour et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble » (pièce n°9 du SYNDICAT, pages 13, 14 et 15).

De même, la partie intitulée « CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Page 20

[REDACTED]

consenti au syndic de copropriété et à ses mandataires. C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées

[REDACTED]

temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf en cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. [...] d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet » (pièce n°10 du SYNDICAT, pages 10, 15, 16, 18 et 19).

[REDACTED]

charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de

[REDACTED]

gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble. [...] La bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble ou le règlement des copropriétaires s'il en existe un » (pièce n°2 en demande, pages 2 et 6).

Or, il ressort des [REDACTED]

[REDACTED] nnant « Objet : RESPECT DES PARTIES COMMUNES », que « suite à visite sur l'immeuble, nous avons constaté la présence de cartons jetés sur le sol de la cour et en sous-sol. Après investigation, il apparaît que votre locataire est à l'origine des faits (l'arbre à cannelle est en travaux). Cela est d'autant plus inquiétant qu'il apparaît que l'incident est fréquent. Nous vous rappelons que vous demeurez vis-à-vis de la copropriété responsable des actes et dégradations provoqués par votre locataire. Un occupant ne

[REDACTED]

clichés photographiques représentant un tas d'une douzaine de cageots jonchant la cour commune du rez-de-chaussée et un amas de cartons répandus sur le plancher du sous-sol étant annexés à ce courrier ; par lettre recommandée en date du 25 septembre 2019 mentionnant « Objet : rejet des huiles usagées dans la cour », que « comme vous devez le savoir, actuellement le restaurant "l'arbre à cannelle" est fermé pour travaux. Il apparaît que nous avons des traces d'huiles alimentaires usagées sur le siphon de cour. Considérant que ce sujet est récurrent, la seule activité alimentaire de l'immeuble est assurée actuellement par votre locataire. Les parties communes de l'immeuble (siphon de cour et collecteurs) n'ont pas vocation à servir de vidange à huile pour votre local. D'autant plus que cette huile risque de provoquer un engorgement des canalisations en se solidifiant. Il appartient au commerce d'assurer le recyclage de son huile par un circuit autre que les canalisations de l'immeuble [...] nous vous mettons en demeure de faire cesser cette pratique dès à présent » ; par lettre recommandée en date du 6 décembre 2019 mentionnant « Objet : conduit d'évacuation fumées : Mise en

défaillance du conduit d'évacuation des fumées et gaz brûlés. Nous vous rappelons que

procéder aux actions requises afin que le conduit soit conforme et que les nuisances soient solutionnées. À défaut, le syndicat des copropriétaires se portera solidaire de l'immeuble en vue d'obtenir une action drastique de la part des services de la préfecture à savoir la fermeture temporaire ou permanente du commerce. Votre locataire a déjà été sujet d'un courrier de leur part. Veuillez considérer cette missive comme la seule et unique mise en demeure » ; et par lettre recommandée en date du 30 janvier 2020 mentionnant « Objet : Altercation avec votre locataire », que « nous vous informons par la présente d'une altercation entre votre locataire et nous-mêmes, ce vendredi 24 janvier 2020 à 15h30-16h. Présents sur site pour un rendez-vous avec l'architecte et le conseil syndical, nous avons constaté la présence de cartons dans la cour. Ce fait est récurrent et, conformément au règlement de copropriété, non autorisé. À l'issue de la réunion, nous nous sommes rendus chez votre locataire pour lui signaler encore une fois la présence des cartons jetés dans la cour. Ce dernier a d'abord nié, sur un ton colérique, les faits pour ensuite, en ma présence dans la cour, reconnaître que ces cartons venaient bien de son local. Toujours sur un ton colérique, ce dernier a alors tendu un doigt menaçant pour le transformer ensuite en poing. Nous avons invité votre locataire à baisser son poing et changer de ton. Malgré notre demande, son discours s'est endurci pour nous menacer de représailles. [...] Dans la mesure où cet incident met un terme à une discussion cordiale, nous vous rappelons que la cour commune doit rester dégagée. Les cartons de votre locataire n'ont pas à joncher le sol de la cour et gêner les occupants. De ce fait, nous vous informons que la société de ménage est informée. L'employée procédera au retrait des cartons présents au sol. Le coût des prestations vous sera refacturé, il vous appartiendra d'en réclamer le remboursement à votre locataire. Par ailleurs, nous avons constaté l'état du WC commun dans la cour qui semble servir de vidanges pour liquides et eaux sales plus que de toilettes. Ne souhaitant

cuvette des toilettes de la cour dans un état déplorable, étant contenus dans cette missive (pièces n°1, n°2, n°3 et n°4 du SYNDICAT).

le commerce concerné. Le patron, semble-t-il attablé à écouter mes réclamations, excédé, a voulu constater de visu ce dont je parlais. Nous nous sommes alors rendus dans la cour intérieure pour constater les faits. Le gérant n'a nullement nié la provenance des cartons et a commencé à hausser le ton. Nous lui avons rappelé qu'il s'agissait d'une cour commune et que ces cartons empêchaient l'accès aux poubelles par les occupants. Il a alors continué à hausser le ton et a exposé son poing. J'ai demandé alors qu'il baisse son poing et ai mis un terme à la discussion. Me rendant sur la porte rue, il s'est interposé entre la porte et moi pour me bloquer la sortie. Ayant saisi la poignée de la porte, j'ai, en tirant fortement, ouvert la porte et suis alors sorti. Sur le pas de porte, il a continué à m'invectiver en français et en langue étrangère » (pièce n°6 du SYNDICAT).

syndic de l'immeuble (Valière [REDACTED], nous avons abordé la saleté de la cour où de l'huile est régulièrement déversée par le restaurant Mina Express. M. PASSAVE a voulu interpeller sur ce sujet le salarié de Mina Express. Celui-ci l'a violemment repoussé et traité de "Sale petit PD de syndic". M. El Hassan, responsable de la société Mina Express, s'est joint à nous et a continué à hurler sur nous. Il a ensuite menacé

montré agressif, a levé un poing, puis deux vers moi. Il était tellement énervé qu'en

passant de la rue est intervenu pour essayer de le calmer, puis M. Mace (voisin au second étage) est intervenu. Il a également été menacé avec le poing et a reçu de nombreuses injures ainsi que moi. [...] J'ai peur de le croiser à nouveau puisque ce n'est

Il est également démontré : que le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 6 juillet 2020 énonce « 18. POINT D'INFORMATION SUR LES PROCÉDURES EN COURS : Snack Mina Express : il est fait état de plusieurs litiges avec le local commercial Mina Express : - Nuisances sonores et olfactives engendrés par le conduit d'évacuation des fumées & vapeurs auprès de la copropriété voisine ; - Rejet des huiles usagées dans le siphon sol dans la cour créant ainsi des risques de chutes des occupants ; - Dépôts de cartons et autres déchets sur le sol de la cour ; - Refus d'accès pour le commerce L'Arbre à cannelle dans le cadre de l'entretien de son conduit. [...] 22. AUTORISATION DU SYNDIC À AGIR EN JUSTICE : En dépit [REDACTED] dic, l'assemblée générale décide d'engager [REDACTED] et de son locataire MINA EXPRESS [REDACTED] ts non conformes des produits propres ou usagés de son commerce ; - nuisances sonores et olfactives » ; et que le procès-verbal

[REDACTED] rs altercations se sont produites avec le gérant du snack Mina Express, le propriétaire a été informé des faits suivants : - cartons et déchets alimentaires dans la cour ; - dégradation de la cour ; - dégât des eaux en sous-sol suite à un évier non raccordé ; - insultes & menaces du gérant. À cela vient s'ajouter l'impossibilité pour le restaurant "L'arbre à cannelle" de procéder au nettoyage réglementaire et sécuritaire de son conduit de fumée et la nuisance sonore qui fut signalée par l'immeuble mitoyen côté Guy de La Brosse » (pièces n°8 et n°12 du SYNDICAT).

Enfin, il résulte du courriel de la S.A.S. INNOV PLOMBERIE adressé au syndic de

[REDACTED]

d'évacuation. L'eau usée coule vers le siphon au sol et une partie est infiltrée dans le conduit où se trouve le passage du tuyau de l'alimentation en eau froide depuis la nourrice au 1^{er} sous-sol » (pièce n°15 du SYNDICAT).

Il s'évince de l'ensemble de ces éléments que les clauses du règlement de copropriété et de l'acte modificatif dudit règlement susvisées ont été violées à de nombreuses reprises, de sorte que les bailleurs, en leur qualité de copropriétaires indivis, engagent leur responsabilité contractuelle, et que la [REDACTED] à qui ces règlements sont

[REDACTED]

En conséquence, il convient de retenir que [REDACTED] et [REDACTED] responsabilité contractuelle, et que la [REDACTED]

[REDACTED]

Sur les mesures d'injonction

Aux termes des dispositions de l'article 1143 ancien du code civil, le créancier a le droit de demander que ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement soit détruit ; et il peut se faire autoriser à le détruire aux dépens du débiteur, sans préjudice des dommages et intérêts s'il y a lieu.

En outre, en application des dispositions des premier et troisième alinéas de l'article 1217 nouveau du même code, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut : poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation.

Enfin, en vertu des dispositions de l'article 1221 dudit code, le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

En l'espèce, comme précédemment exposé, les violations du règlement de copropriété sont caractérisées, s'agissant notamment de l'encombrement de la cour de l'immeuble et des parties communes situées au sous-sol, du déversement de liquides dans les canalisations, et du refus d'accès aux locaux donnés à bail afin que le conduit d'évacuation puisse être examiné, étant observé que le syndicat des copropriétaires démontre avoir adressé aux copropriétaires bailleurs pas moins de quatre lettres recommandées de mise en demeure en date du 25 septembre 2019, du 6 décembre 2019 et du 30 janvier 2020 (pièces n°1, n°2, n°3 et n°4 du SYNDICAT), ce qui justifie qu'il soit fait droit aux injonctions sollicitées par ce dernier.

En revanche, eu égard à la teneur de la présente décision, dès lors que l'expulsion de la [REDACTED] est ordonnée, il n'y a pas lieu d'assortir les mesures susvisées d'une astreinte, ni d'autoriser le syndicat des copropriétaires à pénétrer de force dans lesdits locaux, le refus des bailleurs n'étant pas établi.

En conséquence, il convient d'ordonner à la [REDACTED] à [REDACTED] à [REDACTED] et à [REDACTED] épouse [REDACTED] de cesser d'encombrer la cour de l'immeuble ainsi que les parties communes situées au sous-sol, de cesser de déverser des liquides dans les canalisations, et de laisser libre accès aux locaux donnés à bail afin que le SYNDICAT DES

[REDACTED]

[REDACTED]

de ses demandes d'astreinte et d'autorisation à pénétrer de force dans lesdits locaux.

Sur la demande de dommages et intérêts

Selon les dispositions de l'article 1147 ancien devenu 1231-1 du code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

En outre, d'après les dispositions de l'article 1382 ancien devenu 1240 du même code, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il convient de rappeler qu'en présence de manquements au règlement de copropriété commis par le preneur d'un lot donné à bail, le bailleur peut être condamné *in solidum* bi par les autres copropriétaires (Civ. 3,

[REDACTED]

En l'espèce, il y a lieu de retenir que les nombreux manquements au règlement de copropriété commis par la [REDACTED] depuis le mois de septembre 2019, soit depuis près de six ans à la date de la présente décision, ont causé à la collectivité des autres copropriétaires de l'immeuble un important trouble de jouissance, lequel sera justement réparé par l'allocation de la somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts.

De plus, force est de constater qu'en dépit des quatre lettres recommandées de mise en demeure en date du 25 septembre 2019, du 6 décembre 2019 et du 30 janvier 2020 adressées par le syndic aux copropriétaires bailleurs (pièces n°1, n°2, n°3 et n°4 du SYNDICAT), ces derniers n'ont cependant jamais répercuté auprès de leur locataire les plaintes formulées, ne communiquant eux-mêmes aucune lettre recommandée qu'ils auraient adressée à la [REDACTED] postérieurement à ces dates respectives, faisant ainsi preuve d'une carence et d'une inertie fautives, ce qui justifie leur condamnation *in solidum* avec la preneuse à réparer le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

En conséquence, il convient de condamner *in solidum* la [REDACTED]

[REDACTED] et [REDACTED]

Sur l'appel en garantie des bailleurs à l'encontre de leur locataire

L'article 1147 ancien du code civil dispose que le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1151 ancien du même code, dans le cas même où l'inexécution de la convention résulte du dol du débiteur, les dommages et intérêts ne doivent comprendre à l'égard de la perte éprouvée par le créancier et du gain dont il a été privé, que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention.

[REDACTED]

charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de

[REDACTED]

gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble. [...] La bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble ou le règlement des copropriétaires s'il en existe un » (pièce n°2 en demande, pages 2 et 6).

Or, comme précédemment exposé, il est établi que les nombreux manquements au règlement de copropriété ont été directement commis par la [REDACTED] les bailleurs n'étant responsables qu'en leur qualité de propriétaires des lots donnés à bail, ce qui justifie la condamnation de la première à garantir ces derniers du montant des dommages et intérêts mis à leur charge.

En conséquence, il convient de condamner la [REDACTED] à garantir [REDACTED] [REDACTED] épouse [REDACTED] du paiement des dommages et intérêts mis à la charge de ces derniers.

Sur les mesures accessoires

En application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, la [REDACTED] partie perdante, sera condamnée aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer en date du 5 août 2020, lesquels pourront être recouvrés [REDACTED] ème code, et il ne sera pas fait droit [REDACTED]

Elle sera également condamnée à payer à [REDACTED] à [REDACTED] à [REDACTED] et à [REDACTED]

[REDACTED]

valoir leurs droits dans le cadre de la présente instance, que l'équité et la situation économique des parties commandent de fixer respectivement à la somme de 5.000 euros, en vertu des dispositions de l'article 700 dudit code.

Il convient de rappeler que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de droit, selon les dispositions de l'article 514 de ce code, étant observé qu'aucune des parties ne sollicite que cette dernière soit écartée sur le fondement des dispositions de l'article 514-1.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

PRONONCE la nullité du congé portant offre de renouvellement du contrat de bail commercial délivré par [REDACTED] à la [REDACTED] par lettre en date du 21 décembre 2018,

[REDACTED]

CONSTATE que le contrat de bail commercial liant [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] d'une part, à la [REDACTED] d'autre part, conclu par acte sous signature privée en date du 30 juin 2010 pour une durée de neuf années à effet au 1^{er} juillet 2010, s'est prolongé tacitement à compter du 1^{er} juillet 2019,

DÉCLARE réputées non écrites les stipulations « *Il sera augmenté de 2% annuellement si l'indice en vigueur est inférieur à 2%, sinon il augmentera proportionnellement à l'indice en vigueur* » et « *En cas de dépassement des 2% visés ci-dessus, le Bailleur en avisera le Preneur par courrier ou par courriel* » contenues dans la clause intitulée « **RÉVISION DE LOYER** » insérée au contrat de bail commercial en date du 30 juin 2010 liant [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] d'une part, à la [REDACTED] d'autre part, énonçant que « *Ce loyer est fixé pour la première année seulement et sera révisé systématiquement chaque année à la date anniversaire du bail. Il sera augmenté de 2% annuellement si l'indice en vigueur est inférieur à 2%, sinon il augmentera proportionnellement à l'indice en vigueur, l'indice de référence étant celui du coût de la construction du 4^{ème} trimestre 2009, soit 1.507. La première indexation aura donc lieu le 1^{er} juillet 2011, en fonction de la variation de l'indice du 4^{ème} trimestre 2009 et celui du 4^{ème} trimestre 2010. En cas de dépassement des 2% visés ci-dessus, le Bailleur en avisera le Preneur par courrier ou par courriel. Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite* »,

CONSTATE l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail commercial liant [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] d'une part, à la [REDACTED] d'autre part, et

[REDACTED]

signifié par acte d'huissier de justice en date du 5 août 2020,

ORDONNE à la [REDACTED] de restituer à [REDACTED] à [REDACTED] à [REDACTED] et à [REDACTED] épouse [REDACTED] les

[REDACTED]

présente décision,

ORDONNE, à défaut de restitution volontaire des clefs dans le délai susvisé, l'expulsion de la [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de son chef, des

[REDACTED]

prévues aux articles L. 411-1 à L. 451-1, et R. 411-1 à R. 451-4 du code des procédures civiles d'exécution,

[REDACTED]

des articles L. 433-1 à L. 433-3, et R. 433-1 à R. 433-7 du code des procédures civiles d'exécution,

DÉBOUTE [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] de leur demande d'astreinte,

[REDACTED]

FIXE l'indemnité d'occupation due par la [REDACTED] depuis le 6 septembre 2020 au montant du dernier loyer contractuel en principal indexé en vigueur à la date de résiliation de plein droit du contrat de bail commercial,

CONDAMNE la [REDACTED] à payer à [REDACTED] à [REDACTED] à [REDACTED] et à [REDACTED] épouse [REDACTED] la somme globale de 49.492,32 euros (QUARANTE-NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE euros et TRENTE-DEUX centimes) et la somme globale de 4.968,12 euros (QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-HUIT euros et DOUZE centimes) en règlement de l'arriéré de loyers, d'indemnités d'occupation et de charges locatives arrêté au 31 octobre 2022, assortie des intérêts de retard au taux légal à compter du 5 août 2020 sur le montant de 12.020,72 euros, à compter du 20 juillet 2021 sur le montant de 26.219,54 euros, à compter du 8 avril 2022 sur le montant de 3.288,92 euros, et à compter du 3 octobre 2022 sur le montant de 12.931,26 euros, jusqu'à complet paiement,

CONDAMNE la [REDACTED] à payer à [REDACTED] à [REDACTED] à [REDACTED] et à [REDACTED] épouse [REDACTED] une indemnité d'occupation annuelle d'un montant global de 22.413,31 euros (VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENT TREIZE euros et TRENTE ET UN centimes) hors taxes et hors charges à compter du 1^{er} novembre 2022 jusqu'à la libération effective des locaux se matérialisant par la restitution des clefs ou par procès-verbal d'expulsion, dont à déduire toute somme déjà versée par la [REDACTED] en cours d'instance,

DÉBOUTE la [REDACTED] charges locatives versées au [REDACTED] l'encontre de [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] et de [REDACTED] épouse [REDACTED]

DÉCLARE [REDACTED] et [REDACTED] épouse [REDACTED] irrecevables en leur fin de non-[REDACTED]

[REDACTED]

ORDONNE à la [REDACTED] à [REDACTED] à [REDACTED] à [REDACTED] et à [REDACTED] épouse [REDACTED] de cesser d'encombrer la cour de l'immeuble ainsi que les parties communes situées au sous-sol, de cesser de déverser des liquides dans les canalisations, et de laisser libre accès aux [REDACTED]

celui-ci le cas échéant,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONDAMNE *in solidum* la [REDACTED]

[REDACTED] et [REDACTED]

CONDAMNE la [REDACTED]

à garantir [REDACTED]

et [REDACTED]

épouse [REDACTED]

du paiement [REDACTED]

du montant des [REDACTED]

DÉBOUTE la [REDACTED]

dispositions de l'article 700 du code

CONDAMNE la [REDACTED]

à payer à [REDACTED]

à [REDACTED]

à [REDACTED]

et à [REDACTED]

épouse [REDACTED]

la somme [REDACTED]

de procédure civile,

CONDAMNE la [REDACTED]

aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer signifié par acte d'huissier de justice en date du 5 août 2020,

AUTORISE Maître Chloé HUSSON-FORTIN de l'A.A.R.P.I. MOUNET HUSSON-FORTIN à recouvrer directement ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision,

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire.

Fait et jugé à Paris le 09 Juillet 2025

Le Greffier
Henriette DURO

Le Président
Sandra PERALTA