

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Grosse et
copies le
à

Par mise à disposition au Greffe du **TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BAYONNE**, le **07 Avril 2015**

a été rendue l'ordonnance dont la teneur suit : Composition :

Monsieur François RIVIERE, Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de ladite ville

Assisté d'Anne-Marie ETCHEVERRIA, Greffier, présente à l'appel des causes et au prononcé du délibéré

ENTRE:

Monsieur P. demeurant

représenté par la SELARL DE SERMET, avocats au barreau de BORDEAUX, avocats plaidant, vestiaire :

Monsieur P. demeurant

représenté par la SELARL DE SERMET, avocats au barreau de BORDEAUX, avocats plaidant, vestiaire :

S.A.R.L. B., dont le siège social est sis

représentée par la SELARL T.

A l'audience du 17 Mars 2015

Nous Président, après avoir entendu la SELARL DE SERMET, la SELARL T., en leurs observations, avons mis l'affaire en délibéré à l'audience de ce jour, où il a été statué en ces termes :

Par acte d'huissier du 31 décembre 2014, M. P. et M. P. ont assigné la SARL B. devant le juge des référés du tribunal de grande instance de BAYONNE aux fins de l'entendre:

-constater à la suite de la délivrance le 22 octobre 2014 d'un commandement de payer la somme de 12312,54 euros visant la clause résolutoire resté sans effet la résolution le 22 novembre 2014 du bail commercial conclu en août 2010 portant sur un local situé au à B..... moyennant paiement d'un loyer indexable de 36000 euros annuels payable par mensualités de 3000 euros, outre les charges,

2

- condamner la SARL B. à payer à MM. P. la somme de 15664,54 euros au titre du commandement de payer et des loyers impayés en novembre et décembre

2014,

-ordonner l'expulsion de la SARL B. et de tous occupants de son chef dans les quinze jours de la signification de la présente, sous astreinte de 150 euros par jour,

-condamner la SARL B. au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 3356 euros en ce compris les provisions pour charges,

-condamner la SARL B. au paiement de la somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Vu les conclusions de MM. P., déposées à l'audience du 17 mars 2015.

la SARL B. demande au juge des référés de:

- débouter MM. P.

subsidiairement:

-suspendre les effets de la clause résolutoire et lui accorder un délai de paiement sur 24 mois,

à titre reconventionnel:

-dire que les travaux de mise en conformité et d'isolation sont à la charge du bailleur,

-autoriser la SARL B. à faire réaliser les travaux de mise en conformité et d'isolation nécessaires et lui allouer pour ce faire une provision de 70000 euros,

-autoriser la consignation des loyers à la caisse des dépôts et consignations,

-condamner la SARL B. au paiement à titre provisionnel de la somme de 44000 euros à valoir sur l'indemnisation ses préjudices (perte de jouissance, perte d'exploitation),

plus subsidiairement :

-surseoir à statuer dans l'attente de la décision à intervenir au fond à la suite de la saisine du tribunal de grande instance,

-condamner MM. P. au paiement de la somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Vu les conclusions de la SARL B. déposées à l'audience du 17 mars 2015.

MOTIFS DE LA DECISION:

Aux termes de l'article 808 du Nouveau Code de procédure civile dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ;

Aux termes de l'article 809 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.

Dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, 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.

En l'espèce MM. P. rapportent la preuve de l'obligation invoquée en communiquant le contrat de bail conclu avec la SARL B. prévoyant un loyer annuel de 36000 euros avec indexation. Aucune provision pour charge n'est fixée dans le contrat. Le bail contient une clause résolutoire effective un mois après la délivrance restée sans effet d'un commandement de payer les loyers visant ladite clause, et susceptible d'être invoquée à défaut de paiement d'un seul terme de loyer.

Ils présentent en outre la copie du commandement de payer ainsi que le décompte actualisé de leur créance au 31 décembre 2014, lequel prend en compte les versements opérés depuis la délivrance du commandement de payer. Ces versements ne sauraient par la seule volonté du débiteur s'imputer prioritairement sur la fraction la plus récente de la dette, conformément aux dispositions de l'article 1256 alinéa 2 du Code civil.

la SARL B. ne rapporte aucun élément susceptible de démontrer qu'elle était à jour de ses loyers à l'échéance du terme indiqué dans le commandement de payer, voire que les sommes à présent réclamées ont été en partie acquittées.

En outre la SARL B. ne peut se prévaloir d'aucune contestation sérieuse s'opposant à la constatation des effets de la clause résolutoire.

En effet, aucun élément n'indique qu'elle a été empêchée d'une quelconque manière, et par la faute du bailleur, d'occuper les lieux loués conformément à leur destination; elle n'a mis en œuvre aucune démarche effective pour consigner les loyers en garantie de l'exécution par le bailleur d'obligations de mises aux normes ou de travaux d'isolation prétendument à sa charge. Il convient d'ailleurs à cet égard, notamment par référence à l'article 10-9 du contrat de location, de souligner que les termes du bail ne permettent pas de caractériser de manière indiscutable l'engagement du bailleur d'effectuer des travaux de mise aux normes ou de réparations nécessaires à la poursuite de l'activité commerciale du preneur ni de constater, sans qu'il y ait lieu à une interprétation des dispositions contractuelles qui n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés, une violation par le bailleur de ses obligations qui aurait pu, à la considérer suffisamment grave, justifier le non paiement du loyer et faire ainsi échec au jeu de la clause résolutoire.

Au vu des explications ci-dessus, le débat de fond engagé devant le tribunal de grande instance n'a pas d'incidence sur l'effectivité du commandement de payer visant la clause résolutoire. Il y a donc lieu de rejeter la demande de sursis à statuer, qui apparaît dilatoire.

Il convient donc de faire droit à la demande et de constater à la date du 22 novembre 2014 l'acquisition des effets de la clause résolutoire insérée au contrat de bail conclu entre les parties et portant sur la location d'un local commercial situé à B. d'ordonner l'expulsion de la SARL B. et de tous occupants de son chef, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification de la présente, et passé ce délai sous astreinte de 100 euros par jour de retard, et de condamner la SARL B. à payer à MM. P. la somme de 15664,54 euros avec intérêts au taux légal à compter du 17 mars 2015 au titre des loyers impayés au 31 décembre 2014, et au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 3336 euros à compter du 1^{er} janvier 2015 jusqu'à la restitution des clés.

la SARL B. n'apparaît pas en mesure de proposer des modalités de paiement qu'elle serait à même de respecter, et qui garantiraient une disparition progressive d'une dette accumulée depuis plusieurs mois. La demande de délai sera rejetée.

Les demandes formulées par la SARL B. impliquent l'interprétation des clauses du contrat quant aux obligations respectives des parties, et n'entrent pas dans les

pouvoirs du juge des référés. En outre, une demande de provision doit être de manière exclusive présentée devant le juge de la mise en état lorsque le juge du fond est saisi, conformément aux dispositions de l'article 771 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS, statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement, en premier ressort:

rejetons la demande de sursis à statuer,

constatons à la date du 22 novembre 2014 l'acquisition des effets de la clause résolutoire insérée au contrat de bail conclu entre les parties et portant sur la location d'un local commercial situé à B.

ordonnons l'expulsion de la SARL B. et de tous occupants de son chef, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification de la présente, et passé ce délai sous astreinte de 100 euros par jour de retard,

condamnons la SARL B. à payer à MM. P. la somme de 15664,54 euros avec intérêts au taux légal à compter du 17 mars 2015 au titre des loyers impayés au 31 décembre 2014, et au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 3336 euros à compter du 1^{er} janvier 2015 jusqu'à la restitution des clés,

rejetons la demande de délai présentée par la SARL B., déboutons la SARL B. de ses demandes,

condamnons la SARL B. au paiement de la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, la condamnons aux dépens.

La présente ordonnance a été signée par Monsieur François RIVIERE, Vice-Président et par Madame Anne-Marie ETCHEVERRIA, Greffier présente lors du prononcé.

Le Greffier

Anne-MARIE ETCHEVERRIA

Le Président

François RIVIERE