

N° RG 21/00414

N° Portalis DBYS-W-B7F-LB  
ZA

Minute N°

MINUTES DU GREFFE

DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTES

(Loire-Atlantique)

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

du 23 Septembre 2021

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Président : [REDACTED]

Greffier : Julie BOUVIER

S.C.I. [REDACTED]

C/  
[REDACTED]  
[REDACTED]

DÉBATS à l'audience publique du 29 Juillet 2021

PRONONCÉ fixé au 23 Septembre 2021

Ordonnance **contradictoire**, mise à disposition au greffe

ENTRE :

S.C.I. 1, dont le siège social est sis : [REDACTED]

Rep/assistant : Maîtres [REDACTED] de la  
[REDACTED], avocats au barreau de NANTES

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ET :

[REDACTED], dont le siège social est

Rep/assistant : Maître Benoît BOUSSIER de la SELARL DELSOL  
AVOCATS, avocats au barreau de PARIS

Rep/assistant : Maître Hervé BOULANGER de l'ASSOCIATION  
ASSOCIATION CABINET D'AVOCATS BOULANGER ET  
JOUBERT-BOULANGER, avocats au barreau de NANTES

DÉFENDERESSE

D'AUTRE PART

copie certifiée conforme délivrée le  
23/09/2021 à :  
L'ASSOCIATION ASSOCIATION  
CABINET D'AVOCATS  
BOULANGER ET  
JOUBERT-BOULANGER - 172  
le

## EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant acte authentique reçu le 5 octobre 2016 par Maître \_\_\_\_\_, notaire associé à F \_\_\_\_\_), la société \_\_\_\_\_ a consenti à la société \_\_\_\_\_ un bail commercial en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives, portant sur un local situé \_\_\_\_\_, pour une durée de 12 années commençant à courir à la date de livraison du local et moyennant un loyer annuel de \_\_\_\_\_ euros hors charges et hors taxes.

Le procès-verbal de mise à disposition et d'état des lieux a été signé par les parties le 26 juin 2018.

Reprochant à son preneur de ne pas avoir réglé l'intégralité des loyers et des sommes dues au titre du bail notamment les loyers du second semestre 2020, la \_\_\_\_\_ a, par acte du 19 avril 2021, fait assigner la \_\_\_\_\_ pour obtenir des provisions à valoir sur les sommes dues.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 27 juillet 2021, la société \_\_\_\_\_ sollicite de voir :

- débouter la société \_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses demandes,
- condamner à titre provisionnel la société \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 590,95 euros au titre de la refacturation des charges assurance pour l'année 2019, outre intérêts au taux légal majoré de 5 points de la date d'exigibilité jusqu'à parfait paiement,
- condamner à titre provisionnel la société \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 35.866,66 euros TTC au titre du solde du loyer dû pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 (43.039,96 € - 7.173,33 €), outre intérêts au taux légal majoré de 5 points de la date d'exigibilité jusqu'à parfait paiement,
- condamner à titre provisionnel la société \_\_\_\_\_ à lui payer les intérêts au taux légal majoré de 5 points de la date d'exigibilité jusqu'à parfait paiement (en date du 26 avril 2021) sur le solde des loyers dus pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 (43.636,90 € x 2 - 29.091,26 €),
- condamner à titre provisionnel la société \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 43.636,90 euros TTC au titre du loyer dû pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, outre intérêts au taux légal majoré de 5 points de la date d'exigibilité jusqu'à parfait paiement,
- condamner la société \_\_\_\_\_ à lui payer une somme de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner la même aux entiers dépens.

Dans leurs dernières conclusions en réponse prises pour l'audience du 29 juillet 2021, la société \_\_\_\_\_ demande de voir :

A titre principal,

- juger la demande de la \_\_\_\_\_ sérieusement contestable et en conséquence,
- ordonner n'y avoir lieu à référé ;

A titre subsidiaire,

- juger que la \_\_\_\_\_ n'a pas justifié du montant de l'assurance 2019 et consécutivement la débouter de sa demande en paiement de la somme de 509,95 euros,

- ordonner un aménagement des conditions d'exécution des obligations contractuelles de la société \_\_\_\_\_ de manière exceptionnelle et temporaire et tant que dureront des interdictions ou restrictions d'exploitation au regard des mesures gouvernementales, à savoir :

- o Suspender l'obligation de paiement de la société \_\_\_\_\_ pour la période entre le 16 mars et le 2 juin 2020 d'un montant de 43.039,96 euros TTC ;
- o Ordonner un paiement mensuel à terme échu en lieu et place du paiement trimestriel d'avance pour les 3 mois à compter de la décision à intervenir ;

A titre très subsidiaire,

- octroyer à la société [REDACTED] un échéancier de 24 mois pour s'acquitter du solde de loyer du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, soit la somme de 35.866,66 euros TTC, la première échéance intervenant le 1<sup>er</sup> du mois suivant la signification de l'ordonnance qui sera prononcée ;

- rejeter la demande de la [REDACTED] de majorer les sommes pouvant être dues au taux légal majoré de 5 points ;

En tout état de cause,

- débouter la [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

- condamner la [REDACTED] à lui payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- condamner la [REDACTED] aux entiers dépens.

En application des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, pour un plus ample exposé des moyens des parties, il sera renvoyé à leurs écritures.

La décision a été mise en délibéré au 23 septembre 2021, la société [REDACTED] étant autorisée à justifier du règlement du loyer du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### Sur les demandes de provision

Aux termes de l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En premier lieu, il est suffisamment justifié du règlement du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 au vu de la pièce produite pendant le délibéré.

Pour le reste, la société [REDACTED] demande à titre provisionnel le règlement des sommes suivantes :

- la refacturation des charges pour l'année 2019 pour un montant de 590,95 euros,
- le solde du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 pour un montant de 35.866,66 euros.

Elle estime notamment que les sommes du second trimestre sont tout à fait exigibles et précise avoir négocié de bonne foi avec son preneur.

Outre qu'elle conteste le bien fondé de la somme due au titre des charges de l'année 2019, la société défenderesse argue, pour s'opposer au règlement du solde des loyers du second trimestre 2020, de contestations sérieuses en lien avec la situation sanitaire causé par l'épidémie de Covid-19 ayant touché le pays et soulève les moyens suivants :

- l'obligation de renégocier le contrat de bonne foi, les parties étant tenues de discuter et échanger pour trouver une adaptation des modalités d'exécution du contrat du fait de la situation inédite découlant de la crise sanitaire,
- la perte de la chose louée au motif qu'elle n'a pas pu jouir des locaux loués conformément à la destination contractuelle du fait de la période de fermeture administrative et du confinement,
- la possibilité pour le Preneur de se prévaloir de l'exception d'inexécution du fait de l'absence de délivrance des lieux loués par le Bailleur.

## **SUR CE,**

Il est acquis aux débats que le magasin [REDACTED] a été fermé au public comme les autres commerces dits non essentiels pendant la période du 15 mars au 2 juin 2020 en application des arrêtés pris par les autorités publiques pour faire face à l'épidémie de la Covid-19.

Cette interdiction de recevoir du public dans son établissement en raison de cette situation pourrait être le cas échéant assimilée à une perte partielle de la chose louée pendant les périodes susvisées au sens de l'article 1722 du Code civil dès lors que le preneur était alors dans l'impossibilité d'y exercer son activité conformément à la destination prévue au contrat.

L'article 1722 précité prévoit qu'en de telles circonstances, le preneur peut demander une diminution du prix, de sorte que la société [REDACTED] pourrait solliciter pour la période litigieuse une réduction du loyer.

De même, l'article 1104 du Code civil précisant que les contrats devant être exécutés de bonne foi, il est admis que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

La demande en paiement des requérants se heurtent par conséquent manifestement à des contestations sérieuses en ce qui concerne le montant de sa créance au titre des loyers et indemnités dus pendant les périodes précitées, qu'il appartiendra au seul juge du fond de trancher.

Il n'apparaît pas plus fondé en référé de faire droit à la demande de paiement au titre de la facturation de l'assurance 2019 pour laquelle aucun justificatif n'est produit et de trancher la question de la majoration des intérêts dus, alors qu'il entre dans les pouvoirs du juge du fond de modérer le cas échéant ce type de clause.

### **Sur les mesures accessoires**

La procédure ayant conduit la défenderesse à régler les loyers en retard, elle sera condamnée aux dépens, sans toutefois qu'il y ait lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, en matière de référé et en premier ressort :

Disons n'y avoir à référé ;

Condamnons la société [REDACTED] aux dépens ;

Disons n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Le greffier,

Le président,

Julie BOUVIER

[REDACTED]