

MINUTE N :  
JUGEMENT DU :  
DOSSIER :  
NAC: 30B :  
01 Juillet 2021  
N° RG 21/02415 - N° Portalis DBX4-W-B7F-P7LC

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE**  
**POLE CIVIL COLLEGIALE**

**JUGEMENT DU 01 Juillet 2021**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL Lors des débats et du délibéré**

**PRESIDENT :** Monsieur SAINATI, Premier vice-président  
**ASSESEURS :** Madame TAVERNIER, Première Vice-Présidente Adjointe  
Madame MOLLAT, Première Vice-Présidente Adjointe  
Madame ELIAS-PANTALE, Vice-Présidente  
Madame GAUMET, Vice-Présidente  
Monsieur GAUCI, Vice-Président  
Madame RUFFAT, Juge

**GREFFIER** lors du prononcé : Madame PELOUAS

**DEBATS**

Après clôture des débats tenus à l'audience publique du 17 Mai 2021, le jugement a été mis en délibéré à la date de ce jour

**JUGEMENT**

Rendu après délibéré, Contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe, rédigé par Mme MOLLAT

Copie revêtue de la formule  
exécutoire délivrée  
le  
à

**DEMANDERESSE**

[REDACTED] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège, [REDACTED]

représentée par Maître [REDACTED], avocats plaidant, vestiaire [REDACTED]

**DEFENDERESSE**

[REDACTED], dont le siège social est sis [REDACTED]

représentée par Me Christine VILLARS-CANCE, avocat au barreau de TOULOUSE, avocat postulant, vestiaire : 26 et Me Natacha CORBIERE, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

## Exposé des faits et de la procédure

La [REDACTED] est propriétaire d'un ensemble immobilier [REDACTED] [REDACTED] qu'elle a donné à bail commercial à la société [REDACTED] anciennement dénommée [REDACTED] par acte sous seing privé en date du [REDACTED]

Le bail a été conclu pour y exercer les activités suivantes : [REDACTED]

[REDACTED] et au prix de [REDACTED] euros TTC par an payable par termes mensuels, outre la taxe foncière.

Suite au premier confinement elle a consenti à sa locataire une franchise de loyer entre le 15.04 et le 15.06.2020 selon avenant du 18.06.2020. Les paiements de loyer ont été honorés pour les mois de juillet, août et septembre 2020.

La société [REDACTED] a cessé le paiement des loyers à compter du mois d'octobre 2020.

Par acte d'huissier en date du 28.10.2020 la [REDACTED] a fait délivrer à sa locataire un commandement de payer les loyers impayés visant la clause résolutoire.

Par acte d'huissier en date du 27.01.2021 la [REDACTED] a fait assigner devant le juge des référés du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE la société [REDACTED] pour voir constater la résiliation du bail, ordonner l'expulsion de la locataire et condamner la défenderesse au paiement des loyers impayés ainsi qu'au versement d'une indemnité d'occupation.

Par ordonnance en date du 13.04.2021 le juge des référés, faisant application des dispositions de l'article 837 du code de procédure civile, a renvoyé les parties devant le tribunal statuant au fond.

Aux termes de ses dernières conclusions et des conclusions orales développées à l'audience du 17.05.2021 la [REDACTED] demande au tribunal :

- de constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail du 14.03.2019 pour défaut de paiement des loyers
- de constater la résiliation du bail commercial
- en conséquence d'ordonner l'expulsion de la société [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef des lieux loués au besoin avec l'aide de la force publique et d'un serrurier
- de dire que le bailleur pourra procéder à l'enlèvement et au déménagement des objets mobiliers garnissant les lieux, soit dans l'immeuble, soit chez le garde meuble au choix du demandeur, aux frais, risques et péril du locataire
- de déclarer mal fondée une éventuelle demande de délais
- de condamner la société [REDACTED] au paiement des loyers impayés d'octobre 2020 à mai 2021 outre la cotisation foncière 2020 et la somme de [REDACTED] euros au titre de la cotisation foncière pour 2021
- de fixer l'indemnité d'occupation due par la société [REDACTED] à la somme des loyers et charges convenus
- de condamner la défenderesse au paiement de la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens comprenant ceux du commandement de payer délivré le 28.10.2020.

Elle expose à l'appui de ses demandes :

- que les situations financières des deux cocontractants ne sont pas les mêmes s'agissant pour elle d'être une SCI familiale qui a souscrit un prêt de 600.000 euros pour acquérir les locaux, qui a déjà subi préalablement à

l'entrée dans les lieux de la présente locataire 18 mois d'impayés de loyers et a été dans l'obligation de renégocier le crédit souscrit, qui n'est pas en mesure de contracter un nouveau prêt et ne peut plus négocier celui en cours, qui est dans l'obligation de vendre un bien familial pour faire face à ses échéances

- que s'agissant de la locataire elle appartient à un groupe important qui dispose de ressources financières de nature à faire face au paiement des loyers et qui en outre a obtenu des aides de l'État dans le cadre de la pandémie
- que la situation qu'elle connaît est donc très difficile et que sa survie est aujourd'hui en question si il n'est pas fait droit à sa demande de paiement de loyers.

S'agissant des moyens soulevés par la locataire pour s'opposer au paiement des loyers et à la résiliation du bail elle expose en réponse :

- que la loi du 14.11.2020 ne tend qu'à la neutralisation des sanctions mais que les loyers demeurent exigibles
- que la force majeure ne peut recevoir application au regard de la jurisprudence qui rappelle qu'en raison de la possibilité de remplacement de la monnaie il n'y a pas force majeure en matière financière, et qu'il n'existe pas d'irrésistibilité à l'exécuter dès lors que l'obligation est de nature pécuniaire,
- que l'exception d'inexécution doit être écartée au regard du fait que le bailleur n'est pas responsable de la fermeture des locaux et que si la locataire persiste dans ce moyen elle fait valoir le fait du prince qui peut constituer un cas de force majeure de nature à faire échec à l'exception d'inexécution
- que de la même façon le bailleur ne garantit pas à la locataire la chalandise des lieux loués, ni la stabilité du cadre normatif et qu'il ne peut donc être argué d'une absence de délivrance des lieux loués sur le fondement de l'article 1719 du code civil par la locataire pour faire obstacle aux demandes
- qu'il n'existe aucune mauvaise foi dans l'exécution du contrat signé entre les parties à demander l'exécution dudit contrat, étant précisé que sa situation financière ne lui permet pas de répondre favorablement comme lors du premier confinement aux demandes de sa locataire s'agissant de ne pas régler les loyers dus
- qu'il n'existe aucune destruction partielle des locaux justifiant l'application des dispositions de l'article 1722 du code civil, l'impossibilité d'exploitation du fait de décisions gouvernementales ne pouvant en aucun cas être assimilée à une destruction.

Aux termes de ses conclusions et de ses explications orales la société [REDACTED] demande au tribunal :

- de déclarer la société [REDACTED] bien fondée en ses demandes et de débouter la [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes
- à titre principal de juger que la société [REDACTED] ne peut encourir d'action ou sanction par application de l'article 14 de la loi du 14.11.2020 et de déclarer en conséquence l'action de la [REDACTED] irrecevable
- à titre subsidiaire :
- de dire que la société [REDACTED] a supporté une perte temporaire de la chose donnée à bail aucun loyer n'étant dû pour la période de fermeture administrative courant à compter du 28.09.2020 jusqu'à la date de réouverture des salles [REDACTED]
- de dire que l'épidémie de COVID-19 et la fermeture des locaux loués de la société [REDACTED] constituent un cas de force majeure ayant suspendu le contrat de bail à compter du 28.09.2020 jusqu'à la date de réouverture des salles [REDACTED] et par conséquent ayant suspendu le paiement des loyers
- de dire que la [REDACTED] n'a pas respecté son obligation de délivrance et par conséquent la société [REDACTED] est autorisée à soulever l'exception d'inexécution afin de suspendre le paiement des loyers et charges
- de dire en conséquence que la société [REDACTED] n'est redevable d'aucun loyer pour la période de fermeture administrative courant à compter du 28.09.2020 jusqu'à la date de réouverture des salles [REDACTED]
- à titre très subsidiaire de dire que l'article 22 « imprévision » du bail du

14.03.2019 est réputé non écrit

- de réviser les termes du bail pour la période de fermeture administrative du 1<sup>er</sup> octobre 2021 jusqu'à la date de réouverture de la salle [REDACTED] comme suit :

\* annulation du loyer du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020

\* à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 le loyer sera porté à 70 % du loyer contractuel sous réserve de la perception par la société [REDACTED] des aides gouvernementales annoncées

- à titre infiniment subsidiaire d'octroyer un délai de 24 mois courant à compter de la réouverture des lieux loués au public

- en toute hypothèse de dire le commandement visant la clause résolutoire du 28.10.2020 nul et de nul effet

- d'écarter l'exécution provisoire

- de condamner la société [REDACTED] à lui payer la somme de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens.

Elle expose être une société créée en [REDACTED] et être spécialisée dans l'exploitation de salles [REDACTED]. Elle précise exploiter [REDACTED] et employer en 2019 environ [REDACTED] salariés. Elle indique qu'elle a enregistré au titre de l'exercice clos le 31.12.2020 un résultat d'exploitation négatif soit une perte d'exploitation de [REDACTED] euros (étant précisé qu'elle avait réalisé un résultat positif en 2019 de [REDACTED] euros), et un résultat d'exercice de - [REDACTED] euros, que l'insuffisance brute d'exploitation s'élève à [REDACTED] d'euros.

Elle expose qu'elle a fermé sa salle [REDACTED] à compter du 15.03.2020 pour une durée de trois mois et que le bailleur a consenti une franchise de loyer de deux mois à sa locataire, qu'elle a été contrainte de fermer de nouveau le 26.09.2020 jusqu'au 2.10.2020 puis depuis le 12.10.2020.

Elle expose que le commandement de payer délivré le 20.10.2020 par le bailleur ne peut produire aucun effet à son égard dans la mesure où il a été délivré pendant la période juridiquement protégée (à partir du 17.10.2020) et d'autre part a pour objet le paiement de loyers indus pour correspondre à la période de fermeture administrative des locaux loués

Elle indique qu'elle entre dans le champs du dispositif de la loi 2020-1379 du 14.11.2020.

Subsidiairement elle fait valoir :

- la perte de la chose louée : article 1722 du code civil

- la force majeure : article 1218 du code civil

- l'exception d'inexécution : article 1219 et 1220 du code civil

- l'imprévision : article 1195 du code civil

- l'exécution contractuelle de bonne foi : 1104 du code civil

faisant obstacle aux demandes de la [REDACTED]

## MOTIFS DE LA DECISION

### Sur l'application de la loi du 14.11.2020

La [REDACTED] a fait délivrer, le 28.10.2020, un commandement de payer visant la clause résolutoire à la [REDACTED] pour avoir paiement du loyer du mois d'octobre 2020 soit la somme de [REDACTED] euros ainsi que le montant de la cotisation foncière pour l'année 2020 d'un montant de [REDACTED] euros.

Elle demande aujourd'hui outre la résiliation du bail pour non paiement du loyer d'octobre la condamnation de la locataire à lui verser les loyers échus depuis le mois d'octobre 2020.

L'article 14 de la loi du 14.11.2020 dispose:

I. - Le présent article est applicable aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative prise en application des 2° ou 3° du I de l'article 1er de la loi n° 2020-856 du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ou du 5° du I de l'article L. 3131-15 du code de la santé publique, y compris lorsqu'elle est prise par le représentant de l'Etat dans le département en application du second alinéa du I de l'article L. 3131-17 du même code. Les critères d'éligibilité sont précisés par décret, lequel détermine les seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires des personnes concernées ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la mesure de police administrative.

II. - Jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police mentionnée au I, les personnes mentionnées au même I ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière **ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives** afférents aux locaux professionnels ou commerciaux où leur activité est ou était ainsi affectée.

Pendant cette même période, les sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives concernés ne peuvent être mises en œuvre et le bailleur ne peut pas pratiquer de mesures conservatoires.

**Toute stipulation contraire, notamment toute clause résolutoire ou prévoyant une déchéance en raison du non-paiement ou retard de paiement de loyers ou charges, est réputée non écrite.**

III. - Le II ne fait pas obstacle à la compensation au sens de l'article 1347 du code civil.

IV. - Le II s'applique aux loyers et charges locatives dus pour la période au cours de laquelle l'activité de l'entreprise est affectée par une mesure de police mentionnée au I.

Les intérêts ou pénalités financières ne peuvent être dus et calculés qu'à compter de l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du II.

En outre, les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles sont suspendues jusqu'à la date mentionnée au même premier alinéa.

V. (...)

VI. (...)

VII. - Le présent article s'applique à compter du 17 octobre 2020.

VIII. - Le présent article est applicable à Wallis-et-Futuna.

En l'espèce il est constant que la [REDACTED] exerce une activité économique affectée par une mesure de police administrative puisqu'en Haute Garonne les salles [REDACTED] ont été dans l'obligation de fermer le 26.09.2020 jusqu'au 2.10.2020 puis de nouveau à compter du 12.10.2020. Cette interdiction s'est ensuite poursuivie en application du décret du 29.10.2020 qui a édicté entre autre une fermeture nationale pour les salles [REDACTED]

Elle démontre par ailleurs:

- que son effectif salarié est inférieur à 250 personnes, puisque la locataire employait en 2019, [REDACTED] salariés (pièce 10 de la défenderesse)
- que le montant du chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice est inférieure à 50 millions d'euros puisque la locataire avait un CA de [REDACTED] euros en 2019 (pièce 11 de la défenderesse).

Cependant la [REDACTED] ne rapporte pas la preuve qu'elle a subi une perte de son CA d'au moins 50 %.

En effet la pièce 23 de la défenderesse établit que:

- en 2020 l'excédent brut d'exploitation est devenu une insuffisance brute d'exploitation de [REDACTED] euros
- le résultat d'exploitation de la société (soit la différence entre les produits et les charges d'exploitation) était de [REDACTED] euros en 2019 et de [REDACTED]

euros en 2020

- le résultat net c'est à dire la somme des résultats d'exploitation, financier et exceptionnel s'établit à [REDACTED] euros en 2020 mais n'indique pas le montant du CA 2019 et du CA 2019 de façon à rapporter la preuve d'une baisse de 50%.00

En conséquence il convient d'écarter les dispositions de l'article 14 de la loi du 14.11.2020.

## **Sur la demande de paiement de loyer**

### **Sur la force majeure : article 1218 du code civil**

L'article 1218 du code civil dispose:

*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1.*

Il résulte de la jurisprudence de la chambre commerciale de la Cour de Cassation s'agissant d'un arrêt en date du 16.09.2014 que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure.

En effet s'agissant du versement d'une somme d'argent la jurisprudence considère que les caractères de la force majeure ne sont pas remplies concernant la condition d'impossibilité compte tenu du fait que l'impossibilité de se procurer de l'argent est difficilement définitive et absolue.

Certes la jurisprudence a été rendue au visa du texte ancien qui disposait: *il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit.* Cependant la nouvelle rédaction du texte concernant la force majeure qui détaille les caractéristiques qu'un événement doit remplir pour être qualifié de force majeure n'est pas de nature à remettre en question la jurisprudence rendue sous le visa du texte ancien.

Il convient donc de rejeter ce moyen.

### **Sur l'exception d'inexécution s'agissant de l'application des articles 1219 et 1220 du code civil et de l'article 1719 du code civil**

L'article 1219 dispose *qu'une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.*

L'article 1220 dispose *qu'une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais.*

L'article 1719 du code civil dispose:

*Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

*1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation*

*principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;*

*2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;*

*3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;*

*4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.*

L'obligation de bailleur à l'égard du preneur lui impose notamment une obligation de délivrance de la chose louée et de jouissance paisible pendant la durée du bail.

Ainsi l'exception d'inexécution est susceptible de jouer dès lors que ces obligations ne sont pas remplies.

En l'espèce il ne saurait être retenu l'exception d'inexécution sur la base d'un défaut de délivrance des lieux loués dans la mesure où le bailleur a mis à disposition les lieux loués.

Le fait que le preneur n'ait pas pu exercer son activité dans les lieux loués, pour des raisons totalement indépendantes du bailleur, et qui ne tiennent qu'à la nature de son activité, ne lui permet pas d'opposer une exception d'inexécution au bailleur.

En effet il convient de rappeler que le bail prévoit uniquement la mise à disposition des locaux, dans le respect des normes administratives en relation avec le bâtiment, mais pas en relation avec l'activité qui y est exercée par le preneur. En conséquence le preneur ne peut opposer au bailleur le fait que du fait de la nature de son activité celle-ci n'a pas pu être exercée dans les lieux loués pour soutenir l'existence d'une inexécution contractuelle du fait du bailleur, constitué par le défaut de délivrance, et justifiant en retour une exception d'inexécution constituée par l'absence de paiement des loyers.

Il convient donc de rejeter ce moyen

### **Sur l'imprévision**

*L'article 1195 dispose que si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.*

En l'espèce l'article 22 du contrat de bail prévoit une clause d'exclusion de l'imprévision rédigée en ces termes : "chacune des parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et à invoquer le régime de l'imprévision".

Le preneur demande que cette clause soit réputée non écrite sur le fondement de l'article L. 442-1 du Code de commerce en ce qu'elle crée un déséquilibre significatif entre les parties.

Cependant il ressort de la lettre même de l'article 1195 du Code civil que celui-ci est supplétif. Le fait d'écarter l'application de cette clause n'est donc pas en soi la preuve de l'existence d'un déséquilibre entre les parties.

De plus si il ne fait pas de doute qu'une clause excluant la possibilité de se

prévaloir de l'imprévision pour une seule des parties à la convention devrait être réputée non écrite du fait du déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, en l'espèce il ressort du bail signé que la clause exclut la possibilité de se prévaloir de l'imprévision pour le bailleur aussi bien que pour le preneur.

Par ailleurs le déséquilibre significatif entre les parties ne peut être examiné à l'aune de la réalisation du changement de circonstances, mais doit être apprécié au moment où les parties ont signé le contrat comportant la clause litigieuse. En l'espèce le preneur n'établit pas en quoi la souscription de cette clause par les deux parties au contrat a créé un déséquilibre entre les parties justifiant de dire aujourd'hui qu'elle est non écrite.

En conséquence il convient de faire application de la clause contractuelle écartant les dispositions de l'article 1195 du code civil et de rejeter le moyen tiré de l'imprévision.

#### **Sur l'exécution contractuelle de bonne foi : 1104 du code civil**

L'article 1104 du code civil dispose que les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi et que cette disposition est d'ordre public.

La bonne foi étant présumée il convient de démontrer la mauvaise foi du bailleur.

La locataire ne caractérise pas la mauvaise foi du bailleur qui ne saurait résulter de sa demande d'exécution du contrat signé et ce d'autant plus que le bailleur a consenti une franchise de loyer de deux mois à sa locataire, suite au premier confinement démontrant ainsi sa bonne foi dans l'exécution du contrat et fait état d'une situation financière obérée au soutien de sa demande de paiement des loyers.

Il convient donc de rejeter ce moyen.

#### **Sur la perte de la chose louée en application de l'article 1722 du code civil**

*L'article 1722 du code civil dispose que si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.*

Il serait réducteur d'appréhender la chose louée dans son état exclusivement physique, matériel. En effet, en matière de baux commerciaux, la chose louée l'est dans un but commercial.

Il est donc possible de l'appréhender en considération de sa finalité, de sa destination.

Ainsi, l'interdiction de fait totale ou partielle de l'activité commerciale du fait d'une décision administrative d'interdiction d'accueillir du public dans les lieux loués en raison de la nature de l'activité qui y est exercée, peut s'analyser comme une perte de la chose louée.

Cette perte peut être partielle dès lors que l'interdiction est provisoire.

De même la disparition ou la diminution très importante de la chalandise du fait des décisions administratives interdisant la libre circulation des personnes et donc la fréquentation des commerces peut s'analyser comme une perte partielle de la chose louée.

En l'espèce la [REDACTED] a fermé sa salle [REDACTED] à compter du 15.03.2020 pour une durée de trois mois puis a été contrainte de fermer de nouveau le 26.09.2020 jusqu'au 2.10.2020 puis depuis le 12.10.2020 du fait des décisions nationales et locales de fermeture des salles [REDACTED]

Pendant ces périodes elle n'a perçu aucun revenu puisque son chiffre d'affaire est uniquement composé des abonnements souscrits ou des entrées à l'unité dans la salle [REDACTED]. Les services associés qu'elle a développés s'agissant d'un restaurant ou de cours [REDACTED] n'étaient pas à même de compenser la perte de revenus puisqu'eux même concernés par les fermetures administratives.

Il convient en conséquence de retenir la perte partielle de la chose louée pendant les périodes de fermeture administrative et de diminuer le prix du loyer:

- au titre du mois d'octobre en rapport avec les périodes de fermeture qui ont été de 22 jours sur 31: il est alloué la somme de [REDACTED] euros
- au titre des mois de novembre 2020 à mai 2021 de 90% au regard de l'absence totale d'activité.

Il convient donc d'allouer à la [REDACTED] les sommes suivantes:

- loyer du mois d'octobre 2020: [REDACTED] euros
- loyers des mois de novembre 2020, décembre 2020 et janvier 2021: [REDACTED] euros x3
- loyer du mois de février 2021: [REDACTED] euros
- loyers des mois de mars à mai 2021: [REDACTED] euros x3.

Il convient par ailleurs d'allouer au bailleur la taxe foncière de 2020 sans diminution, et la part de la cotisation foncière 2021 soit [REDACTED] euros.

### **Sur la clause résolutoire**

L'article L145-41 du code de commerce dispose que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

En l'espèce un commandement de payer visant la clause résolutoire inscrite dans le bail liant les parties a été délivré le 28.10.2020 pour paiement du loyer d'octobre et de la taxe foncière 2020.

Compte tenu de la diminution des loyers en application des dispositions de l'article 1722 du code civil il convient d'accorder un délai de 1 mois au locataire pour régler les sommes allouées au titre du loyer du mois d'octobre 2020 ainsi qu'au titre de la clause foncière et de dire que la clause résolutoire sera réputé n'avoir jamais joué si la locataire se libère dans les conditions ainsi fixées.

A défaut de paiement la clause résolutoire reprendra son plein et entier effet, l'expulsion pourra être poursuivie et la [REDACTED] sera redevable d'une indemnité d'occupation du montant du loyer et des charges.

### **Sur la demande de délai de paiement**

Il ne convient pas d'allouer de délais de paiement pour les autres sommes allouées au regard du montant alloué et de la situation financière difficile de la [REDACTED].

### **Sur les autres demandes**

Il ne convient pas d'écarter l'exécution provisoire qui n'apparaît pas incompatible avec la nature de l'affaire.

Il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Chaque partie conservera la charge des dépens par elle exposés.

### **PAR CES MOTIFS,**

Le Tribunal, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe

vu le commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 28.10.2020

faisant application des dispositions de l'article 1722 du code civil fixe les loyers et charges dus par [REDACTED] à la [REDACTED] du mois d'octobre 2020 au mois de mai 2021 à la somme totale de [REDACTED] euros

condamne en conséquence la [REDACTED] à payer à la [REDACTED] la somme de [REDACTED] euros au titre des loyers d'octobre 2020 à mai 2021, de la taxe foncière de 2020 et de la part de la cotisation foncière 2021

accorde à la [REDACTED] un délai de paiement d'un mois à compter de la signification de la présente décision pour régler le loyer d'octobre 2020 d'un montant de [REDACTED] euros ainsi que la taxe foncière 2020 d'un montant de [REDACTED] euros

dit que la clause résolutoire sera réputé n'avoir jamais joué si la locataire se libère des sommes dues au titre du loyer du mois d'octobre 2020 tel que fixé par la présente décision et de la taxe foncière 2020 dans les conditions ainsi fixées

A défaut de paiement de ces sommes dans les délais accordés constate l'acquisition de la clause résolutoire au 28.11.2020 et en conséquence:

- ordonne la libération des lieux par la [REDACTED] dès la signification d'un commandement de quitter les lieux et à défaut ordonne l'expulsion de la [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef, avec le concours d'un serrurier et de la force publique et l'enlèvement des meubles conformément aux dispositions des articles L 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution

- condamne la [REDACTED] au paiement d'une indemnité d'occupation égale au loyer et charges à compter du mois de juin 2021

déboute la [REDACTED] de sa demande de délais de paiement pour les autres sommes dues

dit n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire qui est de droit

dit n'y avoir lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

laisse chaque partie supporter la charge des dépens par elle exposés.

Le Greffier

Le Président