

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



18° chambre
1ère section

N° [REDACTED]
N° Portalis
[REDACTED]

N° MINUTE : 2

contradictoire

Assignation du :
09 Décembre 2020

JUGEMENT
rendu le 22 Septembre 2022

DEMANDERESSE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] PARIS

représentée par Maître Denis THEILLAC de la SELAS Cabinet
THEILLAC-CAVARROC, avocats au barreau de PARIS, vestiaire #A0550

DÉFENDERESSE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

représentée par [REDACTED]
AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, vestiaire # [REDACTED]

**Expéditions
exécutoires
délivrées le:**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED],
assistées de Monsieur [REDACTED], Greffier principal,

DÉBATS

A l'audience du 14 Juin 2022, tenue en audience publique devant Madame [REDACTED], juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule 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.

Avis a été donné aux avocats des parties que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 20 septembre 2022.

Puis, le délibéré a été prorogé au 22 septembre 2022.

JUGEMENT

Rendu par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 7 octobre 2014, la [REDACTED] a donné à bail à la SAS [REDACTED] un ensemble immobilier sis [REDACTED] à Paris [REDACTED] composé d'une grande boutique, un entresol sur rue, un entresol, quatre caves ainsi que la jouissance de la cour intérieure afin d'y exercer son activité commerciale de « *Café, Tabac, Vins & Liqueurs, Brasserie, Loto, PMU, Jeux automatiques, Vente à emporter d'huîtres, coquillages & crustacés* », moyennant un loyer annuel de 93.430 euros hors taxes et hors charges (ci-après désignés « les locaux »).

Aux termes d'un protocole d'accord transactionnel en date du 11 janvier 2017, les parties ont renouvelé le bail du 7 octobre 2014 par anticipation pour une nouvelle période de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2017 moyennant un nouveau loyer annuel de 114.000 euros hors taxes et hors charges, toute autre clause du bail précité demeurant inchangée.

Dans le contexte de crise sanitaire, par courrier du 30 juin 2020, la preneuse sollicitait des aménagements sur les montants et les échéances du loyer convenu. Par courrier en date du 18 septembre 2020, la bailleuse mettait en demeure de régulariser le règlement des échéances des deuxième et troisième trimestres 2020 et de poursuivre le contrat de bail commercial dans les conditions financières prévues dans l'acte du 7 octobre 2014 et du protocole d'accord en date du 11 janvier 2017.

Par exploit du 9 novembre 2020, la bailleuse faisait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire stipulée au bail les loyers impayés à hauteur de 60.729 euros, échéance du quatrième trimestre 2020 incluse.

Par exploit du 9 décembre 2020, la société [REDACTED] a fait assigner la [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Paris en opposition au commandement de payer visant la clause résolutoire délivré le 9 novembre 2020, au visa des articles 1104, 1108, 1194, 1217, 1219, 1709, 1722 et 1728 du code civil, 1343-5 du code de commerce, L. 145-41 du code de commerce.

Aux termes de ses conclusions signifiées par RPVA le 6 octobre 2021, la société [REDACTED] demande au tribunal de :

“à titre principal :

* juger la société [REDACTED] recevable et bien fondée en la présente opposition au commandement en date du 9 novembre 2020 visant la clause résolutoire du bail ;

* juger que la clause résolutoire insérée au bail liant les parties doit être réputée non-écrite conformément aux dispositions de l'article 14 de la Loi du 14 novembre 2020 ; en conséquence,

* juger nul et de nul effet le commandement de payer visant la clause résolutoire du 9 novembre 2020 délivré par [REDACTED]

à titre subsidiaire :

* rappeler que les locaux appartenant à la société [REDACTED] donnés à bail commercial à la société [REDACTED] ont été interdits d'accueillir du public par arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 et à nouveau par décret du 29 octobre 2020 ;

* juger que la société [REDACTED] a été totalement privée de la jouissance des locaux loués pendant la période du 15 mars au 1^{er} juin 2020, partiellement du 2 juin jusqu'au 15 juin 2020, puis à nouveau totalement à compter du 30 octobre 2020 au 19 mai 2021 (ouverture de la seule terrasse) et 9 juin 2021 (ouverture de la salle).

* juger que l'interdiction d'ouverture ainsi ordonnée est constitutive d'une inexécution contractuelle par la société [REDACTED], bailleresse ;

très subsidiairement :

* juger que cette inexécution contractuelle a causé la perte totale et temporaire de la chose louée ;

en conséquence :

* juger que la société [REDACTED] est exonérée du règlement des loyers et charges échus :
- totale pendant la période du 15 mars 2020 au 1er juin 2020 inclus, soit 26.210,60 € ;

- à hauteur de 75% pendant la période du 2 juin 2020 au 14 juin 2020 inclus, soit 1.008 €

- à hauteur de 50 % à compter du 15 juin 2020 jusqu'au 30 octobre 2020 compte tenu des restrictions d'exploitation, soit 23.016 € ;

- totale pendant la période du 30 octobre 2020 jusqu'au 19 mai 2021, soit 67.536 € ;

- à hauteur de 50% à compter du 20 mai 2021 jusqu'au jour où les restrictions d'exploitation et/ou d'accès seront levées, soit à ce jour 23.352 € à parfaire.

* juger que les règlements effectués par la société [REDACTED] doivent être imputés sur les échéances suivantes par compensation ;

à titre infiniment subsidiaire :

* juger que la délivrance du commandement en date du 9 novembre 2020 ne répond ni à l'exigence d'équité de l'article 1194 du Code civil, ni à celle de bonne foi de l'article 1104 dudit code, et n'est, en conséquence, pas susceptible de mettre en œuvre la clause résolutoire du bail ;

* accorder, en application des dispositions des articles L 145-41 du Code de Commerce et 1343-5 du Code civil, à la société [REDACTED] un délai de 24 mois pour s'acquitter de toute somme qu'il pourrait rester devoir à sa bailleresse et SUSPENDRE pendant le délai de paiement accordé la réalisation et les effets de la clause résolutoire visée par le commandement en date du 9 novembre 2020 ;

en tout état de cause

* débouter la société [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

* condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de la Société [REDACTED] conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.”

La preneuse soutient que l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 est applicable au présent litige et a pour effet de geler la clause résolutoire contenu au bail souscrit le 11 janvier 2017 en la réputant non-écrite. Le preneur estime par conséquent que le commandement de payer délivré le 9 novembre 2020 vise une clause réputée non-écrite et doit être jugé nul et de nul effet. Au visa de l'article 1219, la société [REDACTED] soutient, à titre subsidiaire, que les conditions sont réunies pour que soit mise en œuvre l'exception d'inexécution lui permettant de suspendre le paiement des loyers pendant les périodes de restriction d'accueil des clients de l'établissement. Elle estime que le bailleur n'a pas honoré ses obligations de délivrance et de jouissance paisible des locaux qui lui sont donnés à bail. Ces manquements justifient l'application de l'exception d'inexécution quand bien même les manquements du bailleur résultent non pas d'une faute de sa part mais de la force majeure, d'une cause étrangère ou encore du fait du prince à savoir ici les conditions sanitaires et la décision administrative d'interdiction d'accueillir la clientèle du restaurant.

A titre très subsidiaire, la société [REDACTED] se fonde sur les dispositions de l'article 1722 du code civil et soutient qu'en raison des restrictions administratives ne lui permettant pas d'accueillir du public, et donc de faire usage du local dans des conditions normales, elle a perdu l'usage de la chose louée. La locataire estime que cette perte, compte tenu de l'activité contractuellement prévue, constitue une perte de la chose louée ce qui justifie qu'elle soit totalement libérée de son obligation au paiement du loyer pendant les périodes d'interdiction d'accueil de la clientèle.

Sur le paiement des loyers, le preneur estime que l'exception d'inexécution, la perte de la chose louée ainsi que la bonne foi contractuelle et l'équité justifient l'exonération à paiement des loyers et charges contractuels à tout le moins partielle. A titre infiniment subsidiaire, en application des articles 1194 et 1104 du code civil, le locataire soutient qu'en réclamant les loyers pour les périodes affectées par les restrictions sanitaires et en mettant en œuvre la clause résolutoire, le bailleur a manqué en équité ainsi qu'à son obligation d'exécuter les conventions de bonne foi.

Au visa des articles L.145-41 du code de commerce et 1343-5 du code civil, la société [REDACTED] sollicite des délais de paiement de 24 mois au motif qu'elle serait dans une situation particulièrement difficile compte tenu de l'impossibilité pour elle d'exploiter son fonds de commerce sur les périodes de restriction d'accueil mises en place.

Aux termes de ses conclusions responsives signifiées par RPVA le 25 juin 2021, la SCI [REDACTED] demande au tribunal de :

- * débouter la société [REDACTED] de toutes ses demandes ;*
- * constater le défaut de paiement du loyer contractuellement fixé ;*
- * condamner la société [REDACTED] à payer à la société [REDACTED]*
 - La somme de 25.364,50 euros en principal au titre des loyers impayés ;*
 - Les intérêts légaux à compter du 18 septembre 2020, date de la mise en demeure ;*
 - Les intérêts de retard contractuel ;*
 - La somme de 10.000,00 euros à titre de dommages et intérêts ;*
- * constater l'acquisition de la clause résolutoire ;*
- et par conséquent,*
- * prononcer la résiliation du bail commercial ;*
- en tout état de cause*
- * dire et juger qu'il n'y a pas lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir.*
- * condamner la société [REDACTED] à verser la somme de 5.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens distraits au profit de [REDACTED]*

En réponse aux demandes formées contre elle, la bailleuse soutient que la clause résolutoire est applicable de plein droit. Elle soutient que l'exception d'inexécution ne permet à la locataire de s'exonérer de son obligation de payer que sous réserve de la démonstration d'une faute du bailleur. Tel n'est pas le cas en l'espèce dans la mesure où l'impossibilité pour la locataire d'exercer une partie de son activité n'est pas imputable au bailleur. La [REDACTED] conteste l'interprétation des textes visés par la demanderesse au titre de la perte de la chose louée. Elle soutient que la locataire a pu bénéficier des locaux tout le temps des restrictions gouvernementales et que les décisions administratives n'ont eu pour effet que de limiter l'exercice de son activité. A l'inverse, la bailleuse estime que la société [REDACTED] est de mauvaise foi car elle a sciemment refusé de payer ses dettes alors que sa trésorerie lui permettait d'y procéder. La [REDACTED] s'oppose à l'octroi de délais de paiement au motif que la société [REDACTED] ne démontre pas avoir subi de pertes de revenus ni subir une situation financière difficile.

A titre reconventionnel, la [REDACTED] se fonde sur les dispositions de l'article 1103 du code civil et sur les stipulations contractuelles pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire au motif que la locataire n'a pas respecté les échéances fixées contractuellement. La bailleuse sollicite également le paiement des loyers impayés dont l'exigibilité n'a pas été suspendue par les décisions gouvernementales, outre les intérêts au taux légal ainsi qu'une majoration de 10 % des sommes dues en application des clauses du bail. Enfin, s'agissant de sa demande de dommages et intérêts, elle considère avoir dû supporter la charge financière du défaut de paiement des loyers par sa locataire, alors qu'elle a elle-même subi des difficultés financières en raison de la crise sanitaire.

Par ordonnance du 17 février 2022, le juge de la mise en état a clôturé l'instruction et renvoyé l'affaire devant le tribunal de céans à l'audience de juge rapporteur du 14 juin 2022 qui a été mise en délibéré à la date de ce jour.

MOTIFS

A titre liminaire, il sera rappelé qu'en application de l'article 4 du code de procédure civile, les demandes tendant à voir donner acte, dire, juger et constater ne constituent pas des prétentions en ce qu'elles ne confèrent pas de droit à la partie qui les requiert hormis les cas prévus par la loi, ces demandes n'étant en réalité que le rappel des moyens invoqués.

Sur la validité du commandement de payer

* Sur la clause résolutoire

Aux termes 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. Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à 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".

Compte tenu de la gravité des conséquences d'une telle clause, elle ne peut concerner qu'une obligation expressément prévue au contrat de bail et le législateur a subordonné son effet à la possibilité donnée au locataire de régulariser sa situation dans le délai d'un mois. Le commandement de payer délivré par le bailleur doit donc informer clairement le locataire du montant qui lui est réclamé et doit le mettre en demeure de payer une somme précise. En outre, ce commandement de payer visant la clause résolutoire du bail ne peut produire effet que s'il a été délivré de bonne foi, conformément à l'exigence de l'article 1104 du code civil.

En l'espèce, le contrat de bail liant les parties contient une clause résolutoire selon laquelle le défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, le bail sera résilié de plein droit s'il plaît à la bailleuse du seul fait de l'expiration de ce délai. Par ailleurs, le bail prévoit également que le loyer est payable par quart les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre à terme mensuel d'avance.

Il sera également rappelé à ce stade que la société ██████████ exploite un café - restaurant à Paris.

Par acte extrajudiciaire du 9 novembre 2020, la bailleuse a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire à hauteur de 60.729 euros, échéance du quatrième trimestre 2020 incluse.

Dans le cadre des mesures exceptionnelles adoptées pour lutter contre l'épidémie de la covid-19 découlant de l'état d'urgence sanitaire, l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19, prévoit que *“les personnes mentionnées à l'article 1^{er} ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce. Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire”* déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020.

Par ailleurs, l'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 dispose que *“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.”

Le décret n°2020-1766 du 30 décembre 2020 relatif aux bénéficiaires des dispositions de cet article 14 en précise en son paragraphe I les critères d'éligibilité précités : *“les personnes physiques et morales de droit privé mentionnées au I de cet article sont celles remplissant les critères d'éligibilité suivants :*

1° Leur effectif salarié est inférieur à 250 salariés ;

2° Le montant de leur chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à 50 millions d'euros ou, pour les activités n'ayant pas d'exercice clos, le montant de leur chiffre d'affaires mensuel moyen est inférieur à 4,17 millions d'euros;
3° Leur perte de chiffre d'affaires est d'au moins 50 % appréciés selon les modalités fixées au II. [...]"

En l'espèce, la société [REDACTED] invoque le bénéfice de l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 mais elle ne produit aucun document établissant le nombre de ses salariés, le montant de son chiffre d'affaires et le montant de la perte de chiffre d'affaires sur la période définie par le texte.

Faute de démontrer qu'elle est éligible au titre du dispositif protecteur de la loi du 14 novembre 2020, la société [REDACTED] sera déboutée de sa demande tendant à dire non-écrite la clause résolutoire visée au commandement de payer du 9 novembre 2020 en application de l'article 14 la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020. Ce moyen de nullité du commandement de payer délivré le 9 novembre 2020 sera donc écarté.

* Sur l'exigibilité des loyers et charges pendant la période du 15 mars 2020 au 19 mai 2021 inclus, ainsi qu'à compter du 20 mai 2021 jusqu'à la levée des restrictions d'exploitation

L'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, a été prolongé par la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 jusqu'au 10 juillet 2020 inclus, puis déclaré une nouvelle fois par décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 à compter du 17 octobre 2020 et prolongé par les lois n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 et n° 2121-160 du 15 février 2021 jusqu'au 1^{er} juin 2021. Il s'en est suivi un régime de sortie de l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 30 septembre 2021 institué par la loi n° 2021-689 du 31 mai 2021, prolongé une première fois jusqu'au 15 novembre 2021 par la loi n° 2021-1040 du 5 août 2021 puis jusqu'au 31 juillet 2022 par la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire.

Les mesures de police administrative affectant l'activité des restaurants ont été déterminées par l'article 40 des décrets n° 2020-860 du 10 juillet 2020, n° 2020-1262 du 16 octobre 2020, n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 et n° 2021-699 du 1^{er} juin 2021 successivement modifié par les décrets n° 2021-724 du 7 juin 2021, n° 2021-782 du 18 juin 2021, n° 2021-850 du 29 juin 2021, n° 2021-910 du 8 juillet 2021.

Le commandement de payer délivré le 9 novembre 2020 porte sur les loyers et provisions sur charges pour les mois d'avril à décembre 2020 inclus.

Aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée et de l'en faire jouir paisiblement pendant la durée du bail. Cet article n'a pas pour effet d'obliger le bailleur à garantir au preneur la chalandise des lieux loués et la stabilité du cadre normatif, dans lequel s'exerce son activité.

En application de l'article 1219 du code civil, "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".

La société locataire ne conteste pas que la configuration, la consistance, les agencements, les équipements et l'état des locaux remis à elle par la bailleuse en exécution du bail les liant, lui permettent d'exercer l'activité, à laquelle ils sont contractuellement destinés.

L'impossibilité d'exploiter dont se prévaut la société [REDACTED] du fait des mesures gouvernementales prise en mars et novembre 2020, ne résulte donc pas d'un manquement de la bailleuse à son obligation de délivrance et d'assurer la jouissance paisible des locaux, mais de décisions prises par l'autorité administrative afin de lutter contre la pandémie, notamment celle de fermer certains établissements recevant du public pendant une certaine période.

La société [REDACTED] est donc mal fondée à se prévaloir de l'exception d'inexécution et d'un manquement des bailleurs à leur obligation de délivrance pour soutenir n'être débitrice d'aucun loyer sur la période susvisée.

Aux termes de l'article 1722 du code civil applicable aux baux commerciaux, 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 une diminution du prix. Est assimilée à une perte partielle de la chose, l'impossibilité, par suite de circonstances, pour le preneur de jouir de la chose ou d'en faire un usage conforme à sa destination.

Or, l'interdiction de recevoir du public prescrite par les autorités administratives à l'origine de l'impossibilité d'exploiter pendant une durée limitée et prévisible, résulte de dispositions générales relatives à l'état d'urgence sanitaire et ne vise pas spécifiquement les locaux litigieux mais la nature de l'activité exercée dans les locaux. Les dispositions de l'article 1722 du code civil n'ont donc pas vocation à s'appliquer à une fermeture temporaire de commerces pendant la période d'urgence sanitaire et de mise en œuvre de mesures de police administrative dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus de la covid-19 de sorte que la société [REDACTED] n'est pas fondée à solliciter l'exonération totale ou partielle du paiement des loyers afférents aux locaux loués pendant les périodes considérées.

La société [REDACTED] sera par conséquent déboutée de ses demandes tendant à se voir exonérer totalement ou partiellement du paiement des loyers pendant la période du 15 mars 2020 au 19 mai 2021 inclus, ainsi qu'à compter du 20 mai 2021 jusqu'à la levée des restrictions d'exploitation. Sa demande de compensation entre les sommes déjà réglées et les échéances à venir est en conséquence devenue sans objet.

** Sur la nullité du commandement*

Ainsi que précédemment rappelé, le commandement de payer visant la clause résolutoire du bail ne peut produire effet que s'il a été délivré de bonne foi, conformément à l'exigence de l'article 1104 du code civil.

En l'espèce, il sera relevé que le 30 juin 2020, soit une dizaine de jours après la fin du premier confinement, la locataire a adressé au bailleur une demande d'aménagement des loyers des deuxième et troisième trimestres 2020 compte tenu des difficultés financières rencontrées d'une part du fait des restrictions sanitaires imposées par le confinement et d'autre part en raison des conséquences des restrictions maintenues après le confinement.

En réponse, loin d'accepter la proposition d'aménagement, la baillesse a, par courrier du 18 septembre 2020 mis en demeure la locataire de régler l'intégralité des loyers impayés sans mention d'un quelconque accord, ni d'une contre-proposition de sa part quant à la possibilité de voir la dette aménagée. Elle a ensuite fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire le 9 novembre 2020, soit dix jours après la mise en place des nouvelles restrictions sanitaires instaurées le 30 octobre 2020 par décret du 29 octobre 2020.

Ainsi, en dépit du contexte sanitaire prégnant et des restrictions gouvernementales affectant particulièrement les établissements de restauration, la baillesse a poursuivi ses diligences de recouvrement des loyers et charges sans faire la moindre proposition d'échelonnement de la dette, uniquement constituée depuis le début de la crise sanitaire.

Cet enchaînement de démarches coercitives de la part de la baillesse, alors qu'elle ne pouvait ignorer les contraintes auxquelles sa locataire était confrontée, est de nature à maintenir une pression sur le débiteur dont les difficultés étaient manifestes et, par suite, à caractériser un manquement de la baillesse à son obligation d'exécuter les contrats de bonne foi.

Dès lors, il y a lieu de dire que le commandement de payer visant la clause résolutoire du bail délivré le 9 novembre 2020, a été délivré de mauvaise foi à la locataire et de le déclarer nul et de nul effet.

Il convient, en conséquence, de débouter la [REDACTED] de sa demande tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire.

Sur la résiliation judiciaire

Au-delà du constat de l'acquisition de la clause résolutoire, la [REDACTED] sollicite dans ses écritures de voir prononcer la résiliation judiciaire.

Le paiement du loyer est une obligation essentielle du preneur selon l'article 1728 du code civil, selon l'article 1741 du même code le contrat de bail se résout par le défaut des parties de remplir leur engagement et il ressort de l'article 1184 ancien du code civil que la résolution d'un contrat résulte d'une décision de justice en cas d'inexécution suffisamment grave. Il s'en déduit qu'il appartient au tribunal saisi d'apprécier au jour où il statue si le défaut de paiement du loyer revêt en l'espèce une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

Si les retards de paiements constituent une faute contractuelle, en l'espèce, compte tenu du fait que la dette locative est uniquement constituée d'arriérés de loyers et charges ayant débuté lors du premier confinement, de l'absence d'impayés antérieurs, du faible montant de la dette qui a fait l'objet de paiement avant même la délivrance du commandement de payer (en septembre 2020), la faute reprochée à la locataire n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Il convient donc de débouter la [REDACTED] de sa demande aux fins de voir prononcer la résiliation du bail.

Sur l'arriéré locatif

En application de l'article 1315 ancien du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Force est de constater que la [REDACTED] ne produit aucun décompte à l'appui de sa demande en paiement alors même que des paiements sont manifestement intervenus entre la délivrance du commandement faisant état d'un montant de 60.729 euros et les dernières écritures de la bailleuse qui sollicitait le paiement de la somme de 25.364,50 euros en principal.

Dès lors, la [REDACTED] sera déboutée de sa demande en paiement au titre d'un arriéré de loyers et subséquemment de ses demandes d'intérêts légaux et d'intérêts de retard. La demande de délais de paiement formulée par la société [REDACTED] est par conséquent devenue sans objet.

Sur la demande de dommages-intérêts

Attendu que selon l'article 1231-6 du code civil, le débiteur qui a causé à son créancier, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant du simple retard de paiement, peut être condamné à payer des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire.

En l'espèce, il sera relevé que la [REDACTED] ne rapporte la preuve ni de la mauvaise foi de sa locataire ni même de l'existence de son préjudice financier ou moral. En conséquence, elle sera déboutée de sa demande de dommages-intérêts.

Sur les demandes accessoires

La [REDACTED] succombant en ses demandes, sera condamnée à payer les dépens de l'instance qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la société [REDACTED] les frais et honoraires qu'elle a exposés dans le cadre de la présente instance et non compris dans les dépens.

La [REDACTED] sera condamnée à lui payer la somme de 3.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et sera déboutée de sa demande formée à ce titre.

La présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire en vertu de l'article 514 du code de procédure civile dans sa rédaction issue du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 sans qu'il soit nécessaire pour le tribunal de l'ordonner ou le rappeler.

PAR CES MOTIFS

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

Déboute la [REDACTED] de sa demande tendant à déclarer réputée non-écrite la clause résolutoire prévue au bail et visée dans le commandement de payer délivré le 9 novembre 2020 ;

Déboute la [REDACTED] de ses demandes tendant à se voir exonérer totalement ou partiellement du paiement des loyers pendant la période du 15 mars 2020 au 19 mai 2021 inclus, ainsi qu'à compter du 20 mai 2021 jusqu'à la levée des restrictions d'exploitation ;

Déboute la [REDACTED] tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire ;

Déboute la [REDACTED] de sa demande en résiliation du bail ;

Déboute la [REDACTED] de sa demande en paiement au titre d'un arriéré de loyers et subséquemment de ses demandes d'intérêts légaux et d'intérêts de retard ;

Déboute la [REDACTED] de sa demande de dommages et intérêts ;

Condamne la [REDACTED] à payer à la [REDACTED] la somme de 3.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute la [REDACTED] de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la [REDACTED] à payer les dépens de l'instance qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Fait et jugé à Paris le 22 Septembre 2022.

Le Greffier

Pour le Président empêché

[REDACTED]

[REDACTED]