

TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AIX-EN-PROVENCE

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

EXTRAIT DES MINUTES
DU SECRETARIAT JUDICIAIRE
D'AIX-EN-PROVENCE (05000)
N° 2023/00000000000000000000
DU 03 OCTOBRE 2023

MINUTE N° : 23/00000000000000000000
ORDONNANCE DU : 03 Octobre 2023 N RG - N° Portalis
DOSSIER N° :

PRÉSIDENTE : Madame Virginie MAGGIO, Vice-Présidente assistée de
Madame Christelle COLLOMP,, Greffier

DEMANDEUR

Monsieur E R

représenté par Me Véronique TARDY, avocat au barreau
d'AIX-EN-PROVENCE

DEFENDERESSE

Madame S D

représentée par Maître Jeân-didier KISSAMBOU M'BAMBY de la SELARL
SELARLU JDK-AVOCAT, avocats au barreau d'ALPES DE
HAUTE-PROVENCE

DÉBATS

A l'audience publique du : **29 Août 2023**, l'affaire a été mise en délibéré au
03 Octobre 2023, avec avis du prononcé de l'ordonnance par mise
à disposition au Greffe.

ORDONNANCE

Prononcée par mise à disposition au greffe le : **03 Octobre 2023**

Le 03 Octobre 2023

Grosse à :

Me Jean-didier KISSAMBOU M'BAMBY de la SELARL SELARLU JDK-AVOCAT,
Me Véronique TARDY

EXPOSE DU LITIGE

Par commandement, visant la clause résolutoire, signifié le 6 janvier 2022, É R a enjoint à S D de lui payer la somme de 9.767,23€ au titre de ses loyers, charges et accessoires échus et impayés à cette date, concernant des locaux sis ... à AIX-EN-PROVENCE (13100), objets du bail commercial du 28 mai 2014 liant les parties, les loyers, charges et accessoires étant stipulés payables d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Par exploit du 29 novembre 2022, É R a fait délivrer à Mme D un congé pour le 30 juin 2023 avec offre de renouvellement à compter du 1er juillet 2023, lui proposant un loyer annuel de 13.500€, charges et taxe foncière incluses et ce, sous réserve de régler intégralement la dette locative d'un montant de 7.103,23€ avant le 30 juin 2023.

Considérant que les causes dudit commandement n'ont pas été apurées dans le délai d'un mois imparti, E R fait assigner S D devant le juge des référés du Tribunal judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE par acte de commissaire de justice du 11 janvier 2023, aux fins de voir :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial du 28 mai 2014 de puis le 6 février 2022 et, en conséquence, la résiliation du bail, à compter de cette même date,
- Ordonner l'expulsion de la requise des lieux loués objets dudit bail, ainsi que celle de tous occupants de son chef, dans le mois de la décision à intervenir et sous astreinte de 100€ par jour de retard,
- Condamner Mme D à lui payer :
 - Une provision de 7.283€ au titre des loyers et charges impayés en vertu du bail considéré,
 - Une indemnité d'occupation journalière d'un montant de 63€ à compter du 6 février 2022 et jusqu'à justification de la libération totale des lieux et la remise des clés,
 - La somme de 2.000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût du commandement de payer et les frais d'huissier.

A l'audience du 29 août 2023, É R, représenté par son conseil, et conformément à ses dernières écritures notifiées par RPVA le 26 août 2023, de mande au juge des référés de :

A TITRE PRINCIPAL

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial du 28 mai 2014 à la date du 6 février 2022 et, en conséquence, la résiliation du bail à cette même date,
- Constaté, en conséquence, la résiliation dudit bail à compter de cette même date,
- Ordonner l'expulsion de la requise des lieux loués objets dudit bail, ainsi que celle de tous occupants de son chef, dans le mois de la décision à intervenir,
- Condamner la requise à lui verser :
 - Une provision de 3.878,27€ au titre des loyers et charges impayés en vertu du bail considéré, montant dû par elle de ce chef,
 - Une indemnité d'occupation journalière d'un montant de 63€ à compter du 6 février 2022 et jusqu'à justification de la libération totale des lieux et la remise des clés,

A TITRE SUBSIDIAIRE, compte tenu du congé délivré :

- Ordonner l'expulsion de S D, ainsi que celle de tous occupants de son chef du local en cause, qui s'est maintenu dans le local commercial sans droit ni titre de puis le 1^{er} juillet 2023, tel que constaté suivant procès-verbal de constat d'huissier du 12 août 2023,
- Condamner Mme D à lui verser :
 - Une provision de 3.878,27€ au titre des loyers et charges impayés en vertu du bail considéré, montant dû par elle de ce chef,

Une indemnité d'occupation journalière d'un montant de 63€ à compter du 6 février 2022 et jusqu'à justification de la libération totale des lieux et la remise des clés,

EN TOUT ETAT DE CAUSE:

- Condamner Mme D à lui verser la somme de 2.000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût du commandement de payer et les frais d'huissier.

Il soutient que les causes du commandement sont remplies dans la mesure où Mme D n'a pas réglé la totalité de sa dette locative, contestant par ailleurs le calcul d'indexation des loyers retenu par cette dernière, calcul devant être fait, selon lui, sur la base de l'indice du 2^{me} trimestre et non du 4^{me} trimestre. Il s'oppose par ailleurs à tout délai de paiement au motif que Mme D a déjà bénéficié, de fait, de 5 années de délais.

Subsidiairement, M. R demande au juge des référés de constater la validité du congé délivré en ce que Mme D n'a pas respecté la condition essentielle de paiement des dettes et que par ailleurs elle continue de payer le loyer de 950 euros et non le nouveau loyer accepté de 13 500 euros annuel.

S. D, représentée par son conseil à cette même audience, et conformément à ses dernières écritures notifiées sur le RPVA le 25 août 2023, demande au juge des référés de :

A TITRE PRINCIPAL :

- Se déclarer incompétent pour statuer sur le présent litige
- Dire n'y avoir lieu à référé et, en conséquence, débouter É. R de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

A TITRE SUBSIDIAIRE :

- Constater que la dette locative initiale est ramenée à la somme de 3.654€,
- Accorder à la concluante des délais de paiement dans la limite de 24 mois pour apurer sa dette,
- Suspendre les effets de la clause résolutoire pendant ce délai,
- Dire et juger que le contrat de bail se poursuivra selon les modalités contenues dans le congé avec renouvellement en date du 29 novembre 2022,

En tout état de cause, condamner M. R au paiement de la somme de 3.000€ au titre des frais irrépétibles, ainsi qu'aux entiers dépens.

Elle fait valoir en premier lieu que la résiliation du bail est soumise au pouvoir d'appréciation du juge qui n'est pas tenu de la prononcer et qu'en l'espèce, il existe plusieurs contestations sérieuses se heurtant aux demandes de M. R à savoir que :

- ce dernier ne peut se prévaloir d'un commandement de payer prétendument infructueux puisqu'il a, avant même de solliciter l'expulsion, fait offre de renouvellement
- l'expulsion a été sollicitée avant même l'expiration du délai qui se terminait le 30 juin 2023 pour régler la dette locative et cette demande revêt un caractère abusif
- le bailleur, en conditionnant le renouvellement du bail au paiement intégral de la prétendue dette locative, a ajouté une condition non prévue par les dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce
- les calculs de sa dette locative sont faux et elle a d'ailleurs toujours réglé l'intégralité ses loyers
- M. R ne verse aucun justificatif des taxes d'ordures ménagères et ne lui a jamais réclamé ces sommes depuis 2014.

En second lieu, elle indique que le montant de la dette alléguée et sa situation tant professionnelle, économique que familiale justifient de lui allouer un délai de paiement de

24 mois et ce d'autant plus que le bailleur lui a fait du chantage sur le montant du nouveau loyer, puisqu'il a imposé celui-ci dans le cadre de l'offre de renouvellement au lieu de respecter la procédure prévue pour fixation du montant du loyer en cas de renouvellement.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 octobre 2023.

SUR CE,

Sur les demandes relatives à l'acquisition de la clause résolutoire

L'article 834 du code de procédure civile prévoit que :

« Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ».

L'article 835 du même code énonce que :

« Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent 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 ».

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 834 du code de procédure civile 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, le contrat de bail contient une clause XV intitulée « clause résolutoire » qui prévoit qu'à défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail ou de ses accessoires, le contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après commandement de payer.

Or il convient de souligner, comme le rappelle très précisément la clause précitée, que l'acquisition de la clause résolutoire dépend du seul bon vouloir du bailleur, ce dont il résulte que ce dernier peut parfaitement y renoncer.

Aux termes d'une jurisprudence constante, le bailleur peut ainsi renoncer à se prévaloir de la clause même si celle-ci a été explicitement rappelée dans le commandement qui a été notifié au preneur, renonciation qui doit être caractérisée par un acte positif.

Or en l'espèce, il apparaît que, après avoir fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire, M. R a délivré à Mme D un congé avec offre de renouvellement, en lui consentant par ailleurs un délai de paiement du solde locatif allégué, en l'occurrence jusqu'au 30 juin 2023.

En l'état de cette offre de renouvellement, formalisée plus de 9 mois après la date à laquelle le bailleur aurait été en droit de se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire, la question d'une renonciation par M. R aux effets de cette clause se pose sérieusement.

Par ailleurs, se pose également la question du caractère abusif de la présente assignation

délivrée avant même l'expiration du nouveau délai de paiement contenu dans l'offre.

il s'agit donc d'une contestation sérieuse qui se heurte à la possibilité de constater l'acquisition de la clause résolutoire en référé et de prononcer l'expulsion de ce chef, et il appartiendra au juge du fond éventuellement saisi de statuer sur ces points.

Sur les demandes relatives à la validité du congé

L'article L145-9 du code de commerce prévoit que :

« 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 bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

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 application de l'article L145-15, sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les 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.

En l'espèce, M. R se prévaut de la fin du contrat du bail au motif que le congé délivré le 29 novembre 2022 aurait été valablement donné dans la mesure où la condition essentielle de paiement des dettes n'est pas respectée.

Cependant, c'est à juste titre que Mme D fait valoir que le bailleur ne peut conditionner l'offre de renouvellement du bail au paiement de l'arriéré locatif, ni en profiter pour lui imposer un nouveau loyer.

Dans ces conditions, il existe là encore une contestation sérieuse quant à la validité du congé délivré et à la possibilité d'ordonner une expulsion de chef, points qui devront être tranchés par le juge du fond éventuellement saisi.

Sur la demande en paiement de l'arriéré locatif

Dans ses dernières écritures, M. R soutient que Mme D reste débitrice d'un arriéré locatif d'un montant de 3.878,27€ au titre des années 2018 à 2022 et non de 3.654€ comme indiqué par erreur par Mme D dans ses écritures.

M. R justifie du montant de la taxe d'ordures ménagères et des charges générales pour les années 2018 à 2022 inclus en versant aux débats les factures et avis d'impositions y afférents.

S'agissant en revanche du montant du loyer après révision annuelle, il n'indique pas les indices utilisés dans ses calculs, et il ne peut en tout état de cause soutenir, comme il le fait

en page 5 de ses écritures et en contradiction avec ce qu'il énonce d'ailleurs en page 2, que la révision annuelle du loyer doit se faire au 1^{er} juillet, en ce qu'il s'agit de la date de prise d'effet du bail soit l'application de l'indice du 2^{ème} trimestre, alors que les parties ont expressément prévu dans leur contrat, dans la clause relative à la révision du loyer, que l'indice de base retenu pour l'augmentation annuelle serait « l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE indice de référence 4^{ème} trimestre 2013: 108,46 ».

La révision annuelle doit dès lors se faire ainsi : loyer actuel x (indice de référence 4^{ème} trimestre de l'année n-1) / (indice de référence 4^{ème} trimestre de l'année n-2), ce qui correspond très exactement au calcul réalisé en pièce 6 par l'expert-comptable consulté par M^{me} D.

En 2018, le loyer s'élève à la somme annuelle de : 803,32 x 6 mois (de janvier à juin 2018) + 821,17 x 6 mois (de juillet à décembre 2018) = 4819,92 + 4 927,02 = 9 746,94 e uros

En 2019, le loyer s'élève à la somme annuelle de : 821,17 x 6 mois (de janvier à juin 2019) + 841,31 x 6 mois (de juillet à décembre 2019) = 4 927,02 + 5047,86 = 9 974,88 e uros

En 2020, le loyer s'élève à la somme annuelle de : 841,31 x 6 mois (de janvier à juin 2019) + 856,80 x 6 mois (de juillet à décembre 2019) = 5047,86 + 5140,08 = 10 187,94 e uros

En 2021, le loyer s'élève à la somme annuelle de : 856,80 x 6 mois (de janvier à juin 2019) + 845,06 x 6 mois (de juillet à décembre 2019) = 5140,08 + 5070,36 = 10 210,44 e uros

En 2022, le loyer s'élève à la somme annuelle de : 845,06 x 6 mois (de janvier à juin 2019) + 874,72 x 6 mois (de juillet à décembre 2019) = 5070,36 + 5248,32 = 10 318,68 e uros.

S'ajoutent au loyer le total des charges de copropriété et des taxes d'ordures ménagères pour un total sur les années 2018 à 2022 de 4 581,08 e uros.

D'après les relevés bancaires de M^{me} D, cette dernière s'est acquittée auprès de MR, du mois de février 2018 à janvier 2023 la somme totale de : 900 e uros x 51 + 1200 x 3 + 950 = 50 450 e uros.

M R soutient toutefois dans ses conclusions avoir en réalité reçu de M^{me} D la somme totale de 54 714 e uros.

L'arriéré locatif s'établit ainsi à la somme suivante :

9 746,94 + 9 974,88 + 10 187,94 + 10 210,44 + 10 318,68

+4581,08

- 54 714

= 305,96 euros.

M^{me} D se ra donc condamnée à payer à M R, à titre provisionnel, la somme de 305,96 e uros au titre des loyers de janvier 2018 à décembre 2022 inclus et des charges et taxes d'ordures ménagères sur la même période, sans qu'il n'apparaisse nécessaire, au vu de la faiblesse du montant, d'octroyer des délais de paiement à la preneuse.

- **Sur les demandes accessoires:**

M R succombant principalement au procès, il sera condamné aux dépens en ce compris le coût du commandement de payer du 6 janvier 2022 et le coût de l'assignation.

Il sera par ailleurs condamné à payer à Mme D la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés, statuant publiquement, par décision contradictoire, mise à disposition au greffe, exécutoire de plein droit à titre provisoire eten premier ressort,

DISONS n'y avoir lieu à référé sur les demandes relatives à l'acquisition de la clause résolutoire, à la validité du congé et à l'expulsion de Mme S D formées de ces chefs par M E R ;

CONDAMNONS Mme Suzanne D à payer à M. É R une provision de 305,96 € au titre des loyers, charges, et taxes d'ordures ménagères échus et impayés sur la période de janvier 2018 à décembre 2022 inclus ;

CONDAMNONS M E R à payer à Mme S D la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNONS M E R aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 6 janvier 2022 et le coût de l'assignation ;

DEBOUTONS les parties du surplus de leurs demandes.

AINSI FAIT ET PRONONCÉ CE JOUR

LE GREFFIER,



LE PRÉSIDENT,



La République Française mande et ordonne
A tous huissiers sur ce requis de mettre la présente décision à
exécution aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir
la main, à tous commandants et officiers de la force publique de
prêter main forte lorsqu'ils en seront également requis.
En foi de quoi la présente décision a été signée. Sur la minute
par le président et le greffier du tribunal.
La présente grosse certifiée conforme a été signée par le
greffier du Tribunal Judiciaire d'AIIX-ÈN-PROVENCE
Le Greffier

