

A Mesdames et Messieurs les Président et Juges du Tribunal de Commerce de PARIS

Redressement judiciaire de la SARL DISCLOSED

RCS 443 930 144

Jugement du Tribunal de Commerce de PARIS du 14 mars 2024

(Procédure n°P202401037)

Madame Pascale CHOLME, Juge Commissaire

SELAFA MJA en la personne de Maître Lucile JOUVE, Mandataire judiciaire

RECOURS CONTRE UNE ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE
(article R 621-21 alinéa 4 du Code de Commerce)

POUR :

La SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE IVRY SEINE,

S.A.S. au capital de 609796,07 €, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° 592 036 9333,
dont le siège social est 45/47 rue d'Hauteville à Paris 10ème, agissant poursuites et diligences
de son Président en exercice

Ayant pour Avocat:

Maître Stéphane KARAGEORGIOU

Avocat au barreau de PARIS

15 rue Duguay-Trouin 75006 PARIS

Tél.01 45 48 01 38 -Mail : karageorgiou.avocat@gmail.com

Toque C0536

CONTRE :

Une ordonnance rendue le 19.09.2024 par Madame Pascale CHOLME, Juge Commissaire, notifiée le 24.09.2024, par laquelle le Juge Commissaire a dit n'y avoir lieu à constat de la résiliation du bail commercial pour défaut de paiement des loyers postérieurs et a rejeté la demande de la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE IVRY SEINE, bailleur.

PLAISE AU TRIBUNAL

I-ELEMENTS DU LITIGE

a) Faits

Suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 19 septembre 2007, il a été consenti par la Société IMMOBILIERE IVRY SEINE à la Société DISCLOSED un bail commercial, pour une durée de deux ans à compter du 1er septembre 2007, en application de l'article L 145-5 du Code de Commerce, dérogeant aux dispositions de l'article L 145-4 du même Code, portant sur une boutique avec arrière-boutique et cabinet de toilette dépendant de l'immeuble 15 rue Oberkampf à PARIS 11ème, à usage de commerce de vente de prêt-à-porter, moyennant un loyer mensuel de 1.340 € HT en principal plus charges.

Pièce n°1 : bail du 19/09/2007

A l'expiration de ce bail, la Société DISCLOSED a introduit une procédure et s'est vue reconnaître, selon jugement en date du 1er septembre 2011, confirmé par arrêt en date du 25 septembre 2013, un bail de 9 ans à compter du 1er septembre 2009 aux clauses et conditions du bail du 19/09/2007

Pièce n°2 : jugement TGI PARIS 1er septembre 2011 Pièce n°3 : arrêt Cour d'Appel PARIS 25 septembre 2013

Ce bail a été renouvelé pour 9 ans à compter du 1^{er} septembre 2018 par suite de la demande de renouvellement faite par la société DISCLOSED suivant exploit du 13 mars 2018.

Pièce n°4 : demande de renouvellement

La société DISCLOSED ayant cessé d'être à jour de ses loyers depuis octobre 2013, elle a dû faire l'objet de plusieurs commandements.

Pièce n° 5 : commandement du 26/09/2016 Pièce n°6 : commandement du 21/12/2016 Pièce n°7 : commandement du 12/02/2018 Pièce n°10 : extrait compte client 8/2005 à 8/2018

Suivant exploit de la SCP ARDAILLOU, Huissier de justice à Paris, en date du 22 octobre 2019, il a été fait commandement à la Société DISCLOSED de payer la somme de 8 154,26 € correspondant aux loyers de juin à octobre 2019.

Ce commandement rappelait la clause résolutoire prévue au bail, qui joue un mois après un commandement infructueux.

Pièce n°8 : commandement du 22/10/2019

Par acte du 18 décembre 2019, la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE a fait assigner en référé devant le Président du Tribunal judiciaire de Paris la société DISCLOSED.

Pièce n°9 : assignation en référé du 18 décembre 2019

Par ordonnance de référé rendue le 26 novembre 2021, le Juge des référés :

- a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire et les demandes subséquentes tendant à voir ordonner l'expulsion du preneur et fixer un indemnité d'occupation, au motif que la contestation du preneur, selon lequel la clause résolutoire exigerait une mise en demeure préalable, exige une interprétation de la clause résolutoire relevant du juge du fond;
- a condamné la société DISCLOSED à payer une provision de 23 177€ à valoir sur les loyers arrêtés en juin 2021, lui a accordé un délai de deux ans à compter de la signification de l'ordonnance, en deux échéances, 5757€ dans un délai d'un an, 17 420€ au plus tard à la fin de la deuxième année;
- a condamné la société DISCLOSED à payer la somme de 1200€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Pièce n°11 : ordonnance de référé du 26 novembre 2021

C'est dans ce contexte que la société IMMOBILIERE IVRY SEINE a saisi le Tribunal judiciaire de PARIS au fond, par acte du 06 janvier 2022.

Pièce n°12 : assignation au fond

Cette procédure (n° RG 22/00849) étant pendante, le Tribunal de Commerce de céans a prononcé l'ouverture d'une procédure judiciaire, le 14 mars 2024, ce qui a entraîné l'interruption de cette instance.

La SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE a déclaré sa créance de loyers, s'élevant à 30.841,53 euros.

Pièce n°13 : déclaration de créance

Le loyer du mois de juillet 2024, exigible le 1er juillet 2024, a fait l'objet d'un avis d'échéance adressé courant juin, d'un montant de 1.775,08 euros.

Pièce n°14 : avis d'échéance

Cette somme n'a pas été réglée à jour, puisqu'il résulte du compte à jour que la société DISCLOSED reste redevable, au titre des loyers échus après jugement, la somme de 1.732,02 euros

Pièce n°15 : compte à jour de la société DISCLOSED

b) Procédure

Par requête en date du 05 juillet 2024 la Société IMMOBILIERE IVRY SEINE a saisi par le Juge Commissaire d'une demande de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture.

Pièce n°16 : requête du 05.07.2024

L'affaire est venue à l'audience du 05 septembre 2024.

C'est dans ces conditions que l'ordonnance querellée est intervenue.

II-DISCUSSION

Aux termes de l'article L622-14, 2° du Code de Commerce, à compter de trois mois après le jugement ouvrant la procédure, le bailleur fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers.

Il résulte du texte applicable que s'agissant des loyers postérieurs au jugement d'ouverture le bailleur recouvre sa faculté d'agir en résiliation, pour impayés, aux termes d'un délai de trois mois après l'ouverture de la procédure, le texte précisant que si le paiement des loyers postérieurs impayés est intervenu au cours de ce délai de trois mois, la résiliation ne peut être prononcée.

Une jurisprudence constante décide qu'il s'agit d'une procédure autonome et spécifique, pour laquelle le bailleur n'est pas tenu de délivrer le commandement prévu par l'article L 145-41 du Code de Commerce (Cas.Com. 15/01/2020 Légifrance 17-28127) et que, saisi d'une demande sur ce fondement, le Juge-commissaire qui constate que le défaut de paiement des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture est établi au jour de l'introduction de la requête, doit constater la résiliation de plein droit du bail (Cas.Com. 09/10/2019 Légifrance 118-17563; Cas.Com. 15/01/2020 Légifrance 17-28127 ; Cas.Com.26/02/2020 Légifrance 18-20859; Cas.Civ.3ème 24/11/2021 Légifrance 20-20973 ; Cas.Com.18/05/2022 Légifrance 20-22164) et ce sans pouvoir accorder des délais de grâce au locataire (Cas.Com.18/05/2022 Légifrance 20-22164).

En l'espèce plus de trois mois se sont écoulés depuis le jugement d'ouverture de la procédure, le 14 mars 2024.

La SARL DISCLOSED n'a pas réglé le loyer exigible le 1er juillet 2024 à concurrence de 1.732,02 euros du bail dont elle est titulaire et où elle exploite son fonds de commerce, soit plus de trois mois après le prononcé du redressement judiciaire.

Il y a donc lieu de constater la résiliation de plein droit du bail dont s'agit.

Pour dire n'y avoir lieu à constat de la résiliation du bail commercial pour défaut de paiement des loyers postérieurs et rejeter la demande du bailleur, le Juge Commissaire, au visa de la décision rendue par la Cour de Cassation Chambre Commerciale du 12 juin 2024, a estimé que « *la société débitrice justifie du règlement des loyers courants par un décompte annexé à la présente décision.* »

Cette pièce visée par le Juge et annexée à sa décision n'a pas été régulièrement communiquée au conseil du bailleur.

En tout état de cause, elle est totalement fantaisiste.

Elle n'est qu'une affirmation écrite de la SARL DISCLOSED.

Elle s'arrête en mai 2023 puis indique que juin 2024 a été réglé le 05/09/2024 !

Ce dont il se déduit que juillet 2024 n'avait pas été réglé à la date du dépôt de la requête, le 5 juillet 2024 !

En réalité, elle démontre le contraire de ce que dit le Juge.

Il convient de s'en tenir à la date du dépôt de la requête.

En aucune façon la SARL DISCLOSED ne démontre qu'elle était à jour de ses loyers le 5 juillet 2024.

Le contraire résulte de la comptabilité communiquée par le bailleur à l'appui de la requête.

Il ressort de la jurisprudence que le défaut de paiement des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture doit être établi au jour de l'introduction de la requête.

Le défaut de paiement des loyers doit se poursuivre jusqu'au jour du dépôt de la requête par le bailleur, comme rappelé par la Cour d'Appel de Paris (22 février 2024 RG n° 23/12488) qui a jugé que « *La résiliation du bail lorsqu'elle est fondée sur une cause postérieure au jugement d'ouverture prend effet au jour de la demande du bailleur (...). Ainsi qu'il est admis en jurisprudence, les conditions de résiliation de plein droit du bail donc doivent être appréciées au jour de la requête.* »

L'arrêt de la Cour de Cassation du 12 juin 2024 (pourvoi n° 22-24.177) visé par le Juge Commissaire a précisément été rendu dans une espèce où :

- le locataire avait procédé au versement des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective, le 9 septembre 2020,
- ce paiement a été reçu par le bailleur le 10 septembre 2020,
- la requête a été déposée par le bailleur le 10 septembre 2020.

Le bailleur considérerait quant à lui que le seul constat de l'existence de loyers afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurant à payer au-delà du délai de trois mois suffisait à fonder une action résiliation de plein droit, et qu'il importait peu que le preneur ait payé les loyers antérieurement ou concomitamment au dépôt de la requête.

Pour rejeter le pourvoi du bailleur, la Cour de Cassation a validé l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris (Pôle 5 - Chambre 9 22 septembre 2022 RG n° 21/14862) qui avait retenu que :

« Il s'ensuit qu'au jour du dépôt de la requête les loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture étaient réglés de telle sorte que la demande de constatation de la résiliation du bail articulée par le bailleur doit être rejetée, les causes de la résiliation n'existant plus au jour de la demande, du fait du paiement intervenu, et le jugement doit être confirmé. »

Ainsi, selon cette jurisprudence, c'est à la date du dépôt de la requête qu'il faut se placer pour vérifier si les trois mois de loyer et charge ont été payés, et non pas à la date à laquelle le juge statue sur cette demande, c'est à dire au jour de l'audience comme a semblé le considérer en l'espèce le Juge Commissaire.

Si par l'arrêt du 12 juin 2024 la Cour de Cassation avait voulu marquer une évolution de la jurisprudence par une solution nouvelle, elle l'aurait clairement indiqué, conformément aux nouvelles règles de rédaction et de motivation de ses arrêts.

Or non seulement tel n'a pas été le cas, ainsi qu'il s'infère de la rédaction de l'arrêt, mais au surplus cette décision a été rendue dans une espèce dans laquelle les loyers avaient été payés antérieurement au dépôt de la requête, ce qui est expressément relevé par la Cour de Cassation au soutien de son argumentation.

Ainsi, il n'est pas possible de considérer irréfragablement que la Cour de Cassation a modifié la jurisprudence en la matière, en considérant que le Juge commissaire ne peut prononcer la résiliation du bail que s'il constate le jour de l'audience l'absence de paiement des loyers et charges afférents à l'occupation des locaux après l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, et non pas la date de la requête.

A cet égard une décision de la Cour d'appel de Rennes rendue postérieurement à l'arrêt du 12 juin 2024 vise bien date de la requête, et non pas à la date à laquelle le juge statue (CA Rennes 3^e Chambre commerciale, 03 septembre 2024 RG n° 23/07201) :

« La requête ayant été déposée le 08 décembre plus de trois mois après l'ouverture du redressement judiciaire, le juge commissaire ne pouvait que constater la résiliation du bail et n'avait pas la possibilité d'accorder de délais au débiteur. Il ne pouvait dès lors cinq jours plus tard, le 13 décembre, faire droit à une requête déposée le 12 décembre par le liquidateur judiciaire et autoriser la cession du fonds de commerce, le droit au bail ayant disparu et le fonds n'ayant plus de lieu d'exploitation. La résiliation, qui devait simplement être constatée, préexistait en effet à la date de la requête du liquidateur judiciaire. En conséquence de ce qui précède, l'ordonnance déferée est infirmée avec toutes conséquences de droit quant à la restitution des fonds versés».

Par suite, il convient de faire droit au recours de la Société IMMOBILIERE IVRY SEINE et, en conséquence, de :

- Mettre à néant l'ordonnance du Juge Commissaire en date du 19 septembre 2024.
- Constaté que la SARL DISCLOSED RCS 443 930 144 en redressement judiciaire n'a pas réglé le loyer exigible le 1er juillet 2024 du bail dont elle est titulaire et où elle exploite son fonds de commerce, soit plus de trois mois après le prononcé du redressement judiciaire;
- Constaté la résiliation de plein droit du bail susvisé portant sur la boutique à droite de l'entrée de l'immeuble 15 rue Oberkampf à Paris 11^{ème}, consenti par la Société IMMOBILIERE IVRY SEINE à la SARL DISCLOSED, RCS 443 930 144 en redressement judiciaire.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 622-14, 2° du Code de Commerce

DECLARER la Société IMMOBILIERE IVRY SEINE bien fondée en son recours.

METTRE A NEANT l'ordonnance du Juge Commissaire en date du 19 septembre 2024.

CONSTATER que la SARL DISCLOSED RCS 443 930 144 en redressement judiciaire n'a pas réglé le loyer exigible le 1er juillet 2024 du bail dont elle est titulaire et où elle exploite son fonds de commerce, soit plus de trois mois après le prononcé du redressement judiciaire;

CONSTATER la résiliation de plein droit du bail susvisé portant sur la boutique à droite de l'entrée de l'immeuble 15 rue Oberkampf à Paris 11^{ème}, consenti par la Société IMMOBILIERE IVRY SEINE à la SARL DISCLOSED, RCS 443 930 144 en redressement judiciaire.

SOUS TOUTES RESERVES

Fait à Paris le 1^{er} octobre 2024
Par déclaration au Greffe

Maître Stéphane KARAGEORGIU
Avocat au barreau de PARIS

BORDEREAU DES PIECES JUSTIFICATIVES

Ordonnance du 19.09.2024 et sa notification du 24.09.2024

Pièce n°1 : bail du 19/09/2007

Pièce n°2 : jugement TGI PARIS 1^{er} septembre 2011

Pièce n°3 : arrêt Cour d'Appel PARIS 25 septembre 2013

Pièce n°4 : demande de renouvellement

Pièce n° 5 : commandement du 26/09/2016

Pièce n°6 : commandement du 21/12/2016

Pièce n°7 : commandement du 12/02/2018

Pièce n°8 : commandement du 22/10/2019

Pièce n°9 : assignation en référé du 18 décembre 2019

Pièce n°10 : extrait compte client 8/2005 à 8/2018

Pièce n°11 : ordonnance de référé du 26 novembre 2021

Pièce n°12 : assignation au fond

Pièce n°13 : déclaration de créance

Pièce n°14 : avis d'échéance

Pièce n°15 : compte à jour de la société DISCLOSED

Pièce n°16 : requête du 05 juillet 2024