

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



18° chambre
2ème section

N° RG 20/06770

**N° Portalis
352J-W-B7E-CSOX6**

N° MINUTE : 4

Assignation du :
21 Juillet 2020

**JUGEMENT
rendu le 20 Janvier 2022**

DEMANDERESSE

Société L

représentée par Maître avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire

DÉFENDERESSE

Société SOCIETE CIVILE

représentée par Maître avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire

**C.C.C.F.E. + C.C.C.
délivrées le :
à**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

P, 1^{ère} Vice-Présidente
A, 1^{ère} Vice-Présidente Adjointe
V, Vice-Présidente

assistées de H, Greffier

DEBATS

A l'audience du 07 Octobre 2021 tenue en audience publique.

Après clôture des débats, avis a été donné aux parties que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe le 20 Janvier 2022.

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
En premier ressort

Sous la rédaction de V

FAITS ET PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 30 janvier 2002, la société (ci-après la) a consenti à la société L, un bail commercial, moyennant un loyer annuel principal initial de 27.440,82 euros HC/HT et portant sur un local à usage commercial situé 75 rue à Paris 9^{ème}, composé de :

- au rez-de-chaussée, un local à usage de restauration comprenant : une partie vente à emporter et vente en salle,
- au premier étage, une salle de restauration, un local laverie et un local bureau,
- au sous-sol, une salle de restauration, un laboratoire, des sanitaires et vestiaires, des locaux techniques.

Le bail a été conclu pour une durée de douze ans, à usage exclusif de *"fabrication et vente à consommer sur place et à emporter de tous produits de boulangerie, pâtisseries, viennoiseries et, plus généralement, de tous les produits à base de pâte salée ou sucrée, avec ou sans accompagnement, restauration, salon de thé, glaces, boissons chaudes et froides, confiseries"*.

Par acte sous seing privé du 5 août 2011, le loyer annuel principal a été porté à la somme de 36.792,88 euros.

Par acte d'huissier du 24 juillet 2013, la a fait délivrer à la société locataire un congé avec offre de renouvellement à effet du 1^{er} février 2014.

Par arrêt de la cour d'appel de Paris rendu le 20 février 2019 (pôle 5 – chambre 3), le loyer annuel du bail renouvelé a été fixé à la somme principale de 165.745 euros HC/HT, toutes autres clauses et conditions du bail expiré demeurant inchangées.

Par courriel du 20 avril 2020, la société preneuse informait la société bailleresse qu'au regard de l'effet de la pandémie la Covid-19 et des mesures prises par les autorités sur sa situation, les parties devaient réexaminer leurs obligations réciproques. Elle lui demandait de sursoir à toute mesure de recouvrement de loyers et autres, de réfléchir à la mise en place de nouvelles conditions financières et proposait de retenir un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé à partir de la reprise de l'activité économique.

Par courriel du 24 avril 2020, le Cabinet , mandataire de la société bailleresse, répondait que la bailleresse ne saurait se voir reprocher une inexécution, les locaux étant à l'entière disposition de la locataire. Il faisait valoir l'absence d'interdiction de l'activité dans les lieux de "fabrication et vente de produits à consommer sur place et à emporter" et qu'en l'absence d'empêchement définitif au sens de l'article 1218 alinéa 2 du code civil, la société locataire n'était pas libérée de son obligation de payer la somme de 50.248,11 euros.

Par acte d'huissier du 21 juillet 2020, la société L a fait assigner la (ci-après la SCI) devant le tribunal judiciaire de Paris, au visa des articles 1134 et 1148 (anciens), les articles 1218, 1343-5 et suivants, 1719 et 1722 du code civil, aux fins de :

“JUGER la société L recevable et bien fondée en ses demandes ; A titre principal, sur l'exception d'inexécution

JUGER que la société a manqué à son obligation de délivrance et que c'est à bon droit que la société L se prévaut de l'exception d'inexécution ;

A titre subsidiaire, sur la force majeure,

JUGER que la pandémie de Covid-19 et les mesures de fermeture et de confinement prises par le Gouvernement sont constitutifs d'un événement de force majeure ;

JUGER que les effets du bail commercial du 1 février 2014 ont été suspendus pour le deuxième trimestre 2020 ;

A titre très subsidiaire, sur le fait du Prince,

JUGER que les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020 et la loi décrétant l'état d'urgence sanitaire, constituent un fait du Prince, dans la mesure où elles ont conduit à la fermeture autoritaire de l'établissement de la société L ;

En conséquence,

JUGER que la société L n'est redevable d'aucune dette de loyers et charges envers la société au titre du bail pour la période du deuxième trimestre 2020 ;

CONDAMNER la société à restituer la somme de 7.740,84 euros versée par la société L au titre de la période du 15 mars au 31 mars 2020 ;

A titre infiniment subsidiaire, et si par extraordinaire le Tribunal devait considérer les loyers comme étant dus,

ACCORDER à la société L, un délai de 24 mois pour le règlement de toutes sommes qui pourraient être allouées à la défenderesse et ce à compter de l'expiration d'un délai de 15 jours de la signification par acte extrajudiciaire du jugement à intervenir ;

En tout état de cause,

CONDAMNER la société à payer à la société L la somme 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONDAMNER la société en tous les dépens, en application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.”

Par conclusions additionnelles en réplique n° 4, signifiées par voie électronique le 15 septembre 2021, la société L demande au tribunal, au visa des articles 1104, 1719, 1722 et 1728 du code civil, des articles 1219 et 1220 du code civil, des articles 128, 129 et 131 et 809 du code de procédure civile, de l'article 771 du code de procédure civile et de l'article L145-41 du code de commerce, de :

“- DESIGNER tel Médiateur qu'il plaira de nommer, afin de permettre aux parties de rechercher une solution transactionnelle au litige qui les oppose, et notamment, de renégocier les conditions financières du bail pour les périodes de confinement.

*A défaut d'accord de la société sur cette demande de médiation,
A titre subsidiaire,*

Il est demandé au tribunal Judiciaire de Paris de :

JUGER la société L recevable et bien fondée en ses demandes ; A titre principal, sur l'exception d'inexécution

- JUGER que la société a manqué à son obligation de délivrance et que c'est à bon droit que la société L se prévaut de l'exception d'inexécution ;

A titre subsidiaire, sur la force majeure,

JUGER que la pandémie de Covid-19 et les mesures de fermeture et de confinement prises par le Gouvernement sont constitutifs d'un événement de force majeure ;

JUGER que les effets du bail commercial du 1^{er} février 2014 ont été suspendus pour le deuxième trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2020 ainsi que depuis le 20 mars 2021 jusqu'au 19 mai 2021, pendant les trois périodes de confinement ;

A titre très subsidiaire, sur le fait du Prince,

JUGER que les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020, du Décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020, du Décret n° 2021-296 du 19 mars 2021, et la loi décrétant l'état d'urgence sanitaire, constituent un fait du Prince, dans la mesure où elles ont conduit à la fermeture autoritaire de l'établissement de la société L. (2T 2020, 4T 2020 et 2 T2021). En conséquence,

JUGER que les loyers correspondants aux périodes de confinement (2T 2020, 4T 2020 et 1^{er} T2021) en application des arrêtés des 15 et 16 mars 2020, du Décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020, du Décret n° 2021-296 du 19 mars 2021 doivent être proportionnel à la jouissance effective des locaux,

JUGER que la société L n'est redevable d'aucune dette de loyers et charges envers la société au titre du Bail pendant les périodes de confinement (2T 2020, 4T 2020 et 2 T2021) décrétées par les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020, du Décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020, du Décret n° 2021-296 du 19 mars 2021 ;

CONDAMNER la société à restituer la somme de 7.740,84 euros versée par la société L au titre de la période du 15 mars au 31 mars 2020 ;

DEBOUTER la société de sa demande de communication de pièces envers la société L sur des éventuelles aides de l'Etat qu'elle aurait pu percevoir ;

A titre subsidiaire,

ACORDER à la société L une réduction de loyers et charges envers la société au titre du Bail pendant les périodes de confinement (2T 2020, 4T 2020 et 2T 2021) décrétées par les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020, du Décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020, du Décret n° 2021-296 du 19 mars 2021 ; pour la période du deuxième trimestre et du quatrième trimestre 2020, du deuxième trimestre 2021, c'est à dire pendant les périodes de confinement ; A titre infiniment subsidiaire, et si par extraordinaire le Tribunal devait considérer les loyers comme étant dus,

ACCORDER à la société L, un délai de 24 mois pour le règlement de toutes sommes qui pourraient être mises à sa charge au titre des loyers sur les périodes concernées et suspendre, pendant le cours des délais, les effets de la clause résolutoire ;

En tout état de cause,

DEBOUTER la société de toutes ses demandes ;

DECLARER la SCI irrecevable et non fondée dans sa demande reconventionnelle, et à ce titre :

(i) - DEBOUTER la société de sa demande de condamnation de la société L au paiement de la somme de 126.596,40 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance

(ii) - DEBOUTER la société de sa demande de condamnation de la société L de sa demande de condamnation de la société L au paiement de la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts et de la somme de 15.000 euros à titre de participation à ses frais de procédure ;

CONDAMNER la société à payer à la société L la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONDAMNER la société en tous les dépens, en application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.”

Par conclusions récapitulatives n° 7 signifiées par voie électronique le 15 septembre 2021, la SCI demande, au visa des articles 1104, 1218, 1219 et 1351 du code civil, 1134 du même code dans sa rédaction applicable à la cause, des articles 1719, 1725 et 1728, de l'article 1343-5, de l'article 1184 dans sa rédaction applicable à la cause, des articles 1722 et 1741 du même code, et de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, de :

“Débouter la société L de l'ensemble de ses demandes fondées tant sur l'exception d'inexécution de ses obligations par le bailleur, que sur la force majeure et la perte partielle de la chose louée,

Juger que le bailleur n'a pas manqué à son obligation de délivrance à l'égard du preneur,

Juger que la force majeure alléguée aurait exonéré le bailleur de toute responsabilité quant à son obligation de délivrance,

Juger au visa de l'article 1722 du code civil que la chose ne peut être considérée comme perdue, fût-ce de manière partielle et juger en conséquence qu'il ne saurait y avoir lieu à réduction du loyer,

Juger que la force majeure ne saurait dispenser le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent de s'en acquitter,

Débouter la société L de sa demande en remboursement de la somme de 7 740,84 euros qu'elle n'a jamais payée,

Débouter la société L de sa demande d'octroi de délais en l'absence de toute pièce justificative et de bonne foi du débiteur, notamment à raison du refus de répondre aux sollicitations de communiquer l'ensemble des aides de l'Etat qu'elle a pu recevoir,

Débouter la société L de sa demande de désignation d'un médiateur,

Juger la SCI recevable et bien fondée en sa demande reconventionnelle,

Y faisant droit,

Condamner la société L au paiement de la somme de 126 596,40 euros avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance et juger que les intérêts dus pour plus d'une année entière seront capitalisés en application de l'article 1343-2 du code civil,

*Vu l'article 1240 du code civil,
Condamner la société L à payer à la SCI la somme de 20 000 euros à titre de
dommages et intérêts en réparation du préjudice causé, tant par le retard de paiement
et le trouble de trésorerie, que par le caractère abusif et dilatoire de la présente
procédure et le comportement de totale mauvaise foi de la demanderesse,
Débouter la société L de sa demande de condamnation de la au paiement des dépens
et d'une somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure
civile,
La condamner à payer à la SCI au visa du même article, la somme de 15 000
euros à titre de participation à ses frais de procédure,
Rappeler que l'exécution provisoire de la décision à intervenir est de droit."*

Il est expressément renvoyé aux conclusions des parties pour un plus ample exposé
des moyens de fait et de droit développés au soutien de leurs prétentions.

Par ordonnance du 20 septembre 2021, le juge de la mise en état a clôturé l'instruction
et renvoyé l'affaire devant le tribunal de céans statuant en formation collégiale du 7
octobre 2021.

MOTIFS

1. Sur la demande de désignation d'un médiateur

La société L, faisant valoir s'être rapprochée de sa bailleresse pour rechercher une
solution équitable permettant aux deux parties de faire face à la crise sanitaire et
estimant qu'un accord peut encore être trouvé afin d'éviter de faire supporter à la seule
locataire ses conséquences, notamment, financières, sollicite la désignation d'un
médiateur.

La SCI s'y oppose, estimant qu'il s'agit d'une ultime manœuvre dilatoire au paiement
des loyers et que le tribunal ne peut pas désigner un médiateur sans l'accord des parties,
notamment pour renégocier les conditions financières du bail pour les périodes de
confinement.

En l'absence d'accord unanime des deux parties pour recourir à une mesure de
médiation, il convient de débouter la SCI de sa demande de ce chef.

2. Sur la demande de dispense d'exigibilité des loyers et charges pour les périodes de confinement (2^{ème}, 4^{ème} trimestres 2020, 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2021) et sur la demande de restitution de la somme réglée pour la période du 15 au 31 mars 2020 (soit 7.740,84 euros)

La société L soutient devoir être dispensée du paiement des loyers et charges pour les
périodes de confinement des 2^{ème} et 4^{ème} trimestres 2020, ainsi que pour les échéances
des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2021 et devoir être remboursée du règlement effectué pour la
période du 15 au 31 mars 2020 à hauteur de 7.740,84 euros, en se prévalant des
conséquences exceptionnelles de la pandémie de la Covid-19 impliquant d'une part,
une adaptation de la force exécutoire du contrat de bail, découlant de la mise en œuvre
de dispositions spéciales, d'autre part, fondant pour la locataire une exception
d'inexécution à son obligation de paiement, mais également en présence d'une perte
partielle de la chose louée, d'un cas de force majeure et eu égard à l'application de la
théorie du fait du prince aux faits de l'espèce.

La SCI s'oppose aux demandes formulées en excipant du fait que l'activité de la société L n'a nullement été affectée par les arrêtés des 14 et 15 mars 2020, aucune interdiction d'accueillir du public n'ayant jamais pesé sur la société L ; que la société L a décidé unilatéralement de cesser d'exploiter complètement son établissement jusqu'au 11 mai 2020, alors qu'elle pouvait poursuivre son activité de vente à emporter et de livraison. Elle affirme que le preneur n'a pas recherché des solutions amiables avec le bailleur, mais l'a uniquement informé qu'il ne paierait pas les loyers dès le début du premier confinement du printemps 2020, pour ne régler l'échéance du 1^{er} trimestre 2020 qu'au 3 juin 2020 et accumuler une dette locative de 126.596,40 euros au 2^{ème} trimestre 2021.

2.1. Sur la force obligatoire du contrat en période de crise sanitaire et de régime juridique d'exception

La société L affirme que la SCI ne peut se prévaloir d'un manquement à ses obligations contractuelles au regard des articles 1134 et 1728 du code civil, eu égard à la situation exceptionnelle de la crise sanitaire Covid-19, et soutient :

- que si la SCI affirme sans démontrer que les autres commerces dépendant de l'immeuble, quoiqu'ils aient fait l'objet d'une mesure d'interdiction d'accueil du public, se sont acquittés de leurs loyers, chaque situation doit être examinée en particulier et ne peut refléter une mesure d'ordre général ; qu'en sens inverse, de nombreux bailleurs ont accordé des franchises de loyers à leurs locataires pendant les périodes de confinement, et le plus souvent sans regarder stricto sensu s'ils étaient frappés ou non d'une interdiction d'ouverture au public,
- qu'en période exceptionnelle, les parties ne peuvent se cantonner à appliquer strictement les dispositions contractuelles sans y apporter des modifications nécessaires au regard de l'urgence sanitaire, conformément à la recherche de l'intérêt commun et à un principe de justice contractuelle, impliquant des concessions réciproques entre bailleur et preneur destinées à maintenir un modèle économique équilibré dans l'exécution de leur bail commercial ; que le droit ne peut que s'adapter à l'environnement commercial nécessaire à toute exploitation commerciale et en l'espèce, aux circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire,
- que le régime juridique d'exception, pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire, ne peut valablement permettre l'exécution complète du contrat ; qu'ainsi, à l'occasion de l'annonce des mesures d'aides octroyées par l'Etat, dans son allocution du 16 mars 2020, le Président de la République avait indiqué, dans sa première intention que « les factures d'eau, de gaz ou d'électricité, ainsi que *les loyers devront être suspendus* » ; que les aides octroyées n'ont pas permis de satisfaire à l'exigibilité des loyers pendant la période de confinement ; que de nombreuses entreprises, dont la société locataire, ont donc été contraintes de demander à leur bailleur pendant cette période de surseoir à toute mesure de recouvrement de loyer et proposer de trouver un accord (Pièce n° 8 : Courriel du Preneur du 20 avril 2020),
- que si le Garde des Sceaux, dans une circulaire du 26 mars 2020, a mentionné que les obligations contractuelles ne sont pas suspendues pendant la période juridiquement protégée et que les échéances contractuelles doivent toujours être respectées, les dispositions spéciales interdisant à l'égard de certaines entreprises les mesures de coercition pour défaut de paiement des loyers, impliquent nécessairement la suspension du paiement des loyers consistant dans le report des loyers en fin de contrat de la durée même de la suspension.

La SCI réplique :

- qu'en application des dispositions de droit commun du contrat, notamment l'article 1134 du code civil, dans sa version applicable à la cause, mais également des dispositions nouvelles du code civil, notamment les articles 1103 et 1104, les termes du bail qui unit les parties impliquent pour la locataire l'obligation de paiement du loyer annuel et de remboursement au bailleur des prestations, fournitures individuelles, taxes locatives ou autres incombant au locataire au prorata du montant du loyer ainsi que

de la TVA à 19,60 % ; qu'il est incontestable que la société L ne s'est pas acquittée de ses obligations en se soustrayant, malgré les demandes qui lui ont été faites, au paiement des loyers du 15 mars au 30 juin 2020 restant débitrice au 24 juillet 2020 de la somme de 59.588,30 euros alors que la société L annonçait, dès le 11 mai 2020, la réouverture de ses restaurants en vente à emporter et en livraison et précisait sur son site (pièce bailleur n° 18), encore au mois d'août 2020, restée ouverte pendant la période de confinement,

- qu'en application de l'article 1728 du code civil, elle n'a donc pas respecté ses obligations contractuelles ; qu'elle ne saurait s'en exonérer ni sur le fondement du « droit spécial du Covid-19 » ni sur celui des règles du droit commun qu'elle invoque, qu'il s'agisse de l'exception d'inexécution en raison du manquement du bailleur à son obligation de délivrance ou encore de la force majeure ; qu'elle doit donc être déboutée tant de ses demandes notamment de la demande en restitution de la somme de 7.740,84 euros correspondant aux sommes versées pour la période du 15 au 31 mars 2020 que de sa demande de délai de paiement, faute de bonne foi dans l'exécution de ses obligations,

- que s'agissant des dispositions spéciales prises pendant l'état d'urgence sanitaire, l'interdiction à l'égard de certaines entreprises des mesures de coercition pour défaut de paiement des loyers consiste, en effet, à en assurer le report ; qu'il ne ressort toutefois aucunement de ces dispositions, confirmées en cela par la circulaire du 26 mars 2020 du Ministère de la Justice et la jurisprudence, une règle qui exonérerait le locataire du paiement des loyers ; que si les « grands » bailleurs ont été incités à rechercher des solutions d'aménagement avec leurs locataires et si une médiatrice a été nommée afin de mettre au point une Charte de bonnes pratiques entre les bailleurs institutionnels et les fédérations de commerçants, aucune charte n'a ainsi été signée en présence de certaines fédérations de grandes enseignes qui demandaient l'annulation pure et simple de deux mois de loyer.

Selon l'article 1134 du code civil, dans sa version applicable au bail renouvelé le 1^{er} février 2014, les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce dont il résulte que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

Selon l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, en son article 4, *"les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er.*

Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.

La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période.

Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1er".

En l'espèce, par courriel du 20 avril 2020 (pièce 8 du demandeur), directeur immobilier, à laquelle la société L appartient, a pris attache avec le mandataire de la SCI, pour évoquer les conséquences de la situation sanitaire et économique sur les obligations contractuelles des parties, les dispositions de l'article 1218 du code civil sur la force

majeure conduisant selon lui, soit à un échelonnement de la dette soit à une paralysie temporaire des obligations non exécutoires et reportant les obligations des contrats proportionnellement à la durée de l'empêchement. Il a sollicité du mandataire de la SCI, dans l'attente d'une saisine des services de la Chancellerie par le cabinet d'avocats du groupe, de sursoir à toute mesure de recouvrement de loyers, conformément au principe de loyauté. Il lui a par ailleurs demandé de réfléchir à de nouvelles conditions financières et proposé de retenir un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé à partir de la reprise de l'activité économique. Dans un nouveau courriel du 24 avril 2020, il a insisté sur le fait que la destination des lieux ne comporte pas que la vente à emporter mais également la restauration sur place, ainsi que sur la limitation des déplacements, les difficultés d'approvisionnement et la baisse drastique de la consommation.

En réponse, le mandataire du bailleur a, le 24 avril 2020, a répliqué que les lieux étaient à la disposition de la locataire, que l'activité exploitée dans les lieux n'était pas visée par les arrêtés d'interdiction des 14 et 15 mars 2020 et qu'il n'était pas justifié d'un empêchement définitif la libérant de son obligation de payer son échéance de 50.248,11 euros, objet d'un courrier de relance le 17 avril 2020 (pièces 9 et 10 du demandeur), puis d'un courrier de mise en demeure au 15 mai 2020 (pièce 6 du défendeur).

Il est communiqué un décompte locatif au 6 juillet 2020, faisant apparaître un solde débiteur de 59.588,30 euros après échéance du 3^{ème} trimestre 2020 et intégrant des règlements de 50.219,50 euros le 13 janvier 2020, de 40.733,59 euros le 3 juin 2020 et de 67,86 euros le 6 juillet 2020 (pièce 11 du demandeur).

Par courriel du 31 juillet 2020 (pièce 69 du défendeur), le mandataire de la SCI a rappelé les termes du courriel antérieur et a proposé à la société L, eu égard à l'activité de vente à emporter autorisée par le bail et à la situation économique difficile causée par la Covid-19, de payer l'arriéré dû de 59.588,30 euros par un premier versement immédiat de 26.439,30 euros et le solde de 33.149 euros en cinq mensualités consécutives de 6.629,80 euros à compter du 1^{er} août 2020.

En réponse, le directeur immobilier du Groupe L'a informé le même jour de l'assignation délivrée et de sa demande d'annulation des loyers n'ayant pas abouti, faisant valoir des chiffres d'affaires catastrophiques sur Paris en restauration (- 40 % minimum) et de ce que peu de restaurateurs allaient y résister (pièce 70 du défendeur).

La SCI communique une publication du site internet de la société L au 4 août 2020 (pièce 18 du défendeur), indiquant que la boulangerie reste ouverte pendant la période de confinement, ainsi qu'au 17 novembre 2020, mentionnant son ouverture de 7h30 à 17h00, hors le dimanche (pièce 73 du défendeur).

Il est également produit des mises en demeure de payer adressées à la société L les 24 mars et 23 avril 2021, portant mention d'un arriéré locatif de 109.797,80 euros au 24 mars 2021 et de 134.835,93 euros au 23 avril 2021 après encaissement d'un règlement de 25.050 euros au 13 avril 2021 pour une échéance trimestrielle de 50.188,50 euros (pièces 14 et 15 du demandeur), ainsi qu'un décompte locatif arrêté au 11 août 2021, mentionnant un arriéré de 126.596,40 euros, échéance du 2^{ème} trimestre 2021 incluse (pièce 98 du défendeur).

Le bailleur verse aux débats les chiffres d'affaires publiés en ligne pour la société L, mentionnant un chiffre d'affaires de 108.707.811 euros en 2018 et de 109.115.857 pour l'année 2019 et les chiffres d'activité publiés sur le site du groupe L, auquel la société L appartient avec d'autres enseignes, signalant un chiffre d'affaires de 2,05 milliards d'euros en 2019.

La société locataire ne communique pas de bilan pour l'année 2020 ni d'attestation d'expert-comptable pour le premier semestre 2021, mais un tableau (en pièce 34) mentionnant un chiffre d'affaires de 640.642 euros en 2019, de 366.698 euros en 2020 et de 101.986 euros sur le 1^{er} trimestre 2021. Le document fait également apparaître les résultats bruts d'exploitation de la boutique sur les années 2018, 2019 et 2020, avant imputation du "coût d'occupation" et du "CET" (ex. taxe professionnelle) d'un montant toujours supérieur au résultat brut restant, imposant une contribution avant redevance, pour pallier le déficit calculé sur la différence entre ce résultat et les charges d'occupation du local et les taxes restant à acquitter (98.955 euros en 2018, 72.563 euros en 2019 et 175.084 euros en 2020).

Il ressort de ces éléments que la société bailleuse, après avoir exigé, dans un premier temps, le paiement du loyer et des charges trimestriels échus, dans les conditions prévues au contrat, a proposé un aménagement du règlement de l'impayé à compter de juillet 2020 et que le preneur, société appartenant à un groupe disposant d'un service immobilier gérant les différentes structures du groupe, après lui avoir demandé de sursoir à toute mesure de recouvrement de loyers, a fait un règlement partiel au 3 juin 2020 puis a persisté dans sa demande d'annulation des loyers dans les termes de son assignation, malgré le dispositif de contribution avant redevance mis en œuvre au sein du groupe et régissant la comptabilité de cette société filiale.

Le tribunal observe par ailleurs que si l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 a pour effet d'interdire l'exercice par le créancier d'un certain nombre de voies d'exécution forcée pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, il n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité du loyer dû par un preneur à bail commercial dans les conditions prévues au contrat.

La société L ne peut donc arguer utilement de ce que le régime juridique d'exception consécutif à l'état d'urgence sanitaire, fonde une dispense d'exigibilité des loyers pendant sa durée d'application.

Par ailleurs, s'il est justifié de circonstances exceptionnelles pendant le cours de la crise sanitaire, incitant les parties au contrat à vérifier si ces circonstances ne rendaient pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives, ce devoir relevant de l'obligation d'exécuter de bonne foi les conventions n'autorise pas pour autant une partie à s'abstenir unilatéralement d'exécuter ses engagements et ne fonde pas une dispense pour le locataire d'honorer les loyers demeurant exigibles. Son irrespect ne peut en effet avoir pour autre sanction que d'engager la responsabilité éventuelle des parties au contrat.

La société locataire ne peut pas au surplus se prévaloir en l'espèce d'une exécution de mauvaise foi du bail par la SCI alors qu'elle n'a pas proposé une adaptation des modalités d'exécution de ce contrat mais a sollicité une annulation pure et simple de tous loyers et charges et subsidiairement, une réduction des loyers et charges des 2^{ème}, 4^{ème} trimestres 2020, 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2021, ainsi qu'une demande de remboursement du versement effectué pour la période du 15 au 31 mars 2020, en réponse à la proposition de rééchelonnement de l'arriéré locatif constitué sur les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2020 faite par la SCI.

2.2. Sur l'exception d'inexécution

La société locataire se prévaut de l'exception d'inexécution prévue à l'article 1219 du code civil pour s'opposer au paiement des loyers en faisant valoir :

- que le contrat de bail commercial a pour objet la mise à disposition par un bailleur d'un local à un locataire pour que celui-ci y exploite une activité commerciale ; que l'obligation de délivrance est d'ordre public, que cette obligation de délivrance est à la fois matérielle, juridique, et immatérielle et que s'agissant d'une obligation de résultat,

peu importe la cause de l'inexécution par le bailleur de l'obligation de délivrance et de jouissance paisible, cette inexécution pouvant être le fait d'un tiers, comme par exemple, une fermeture administrative des locaux,

- que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance d'une chose apte à l'usage convenu, quand bien même ce manquement ne serait pas de son fait mais résulterait d'un cas de force majeure,

- qu'en l'espèce, le bail porte sur un local destiné à recevoir du public et que les établissements recevant du public ont été fermés au public par l'effet du décret n°2020-293 du 23 mars 2020, du décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020 et du décret n°2021-296 du 19 mars 2021 ; que les locaux loués ne pouvaient donc être exploités selon l'usage et la destination du bail à compter du 15 mars 2020 jusqu'au 10 mai 2020, à compter du 30 octobre jusqu'au 29 novembre 2020 et depuis le 20 mars 2021 ; que les activités principales de la société L sont la restauration, sandwicherie, pâtisseries, viennoiseries, salon de thé, avec essentiellement la consommation sur place, au regard des caractéristiques de ses locaux (salles de restauration en rez-de-chaussée et étage) ; que sa clientèle étant composée essentiellement de personnels de bureau et fournie grâce à sa proximité avec le grand magasin « PRINTEMPS » alors fermé, l'activité de vente à emporter ne pouvait pas être envisagée en pleine période de confinement ; qu'ainsi, même si la société L avait pu ouvrir, lors du premier confinement, son établissement pour faire de la vente à emporter, elle n'aurait probablement fait aucun chiffre d'affaires compte tenu de l'emplacement de son établissement dans un environnement commercial inexistant pendant les périodes de confinements,

- qu'il n'était guère envisageable de profiter du confinement pour réaliser des travaux dans les lieux et d'engager des investissements alors que les trésoreries étaient au plus mal ; que faute de chiffre d'affaires, la trésorerie a fortement diminué empêchant toute dépense extraordinaire,

- que la délivrance des locaux et leur jouissance paisible ne s'arrêtent pas à la remise des clés et que lorsqu'un magasin ou une boutique fait l'objet d'une fermeture administrative ou de restrictions sanitaires, c'est bien le caractère d'établissement recevant du public qui est pris en considération et que cette fermeture concerne bien les locaux et non l'activité qui y est exercée,

- que l'exception d'inexécution soulevée par le preneur doit être étudiée à la lumière de l'obligation pesant sur la bailleuse de mettre à la disposition du preneur un local conforme à sa destination contractuelle, soit un local permettant l'accueil de clients ; que la jurisprudence portant sur la commercialité des centres commerciaux ne s'applique pas au cas d'espèce,

- que dès lors que le bailleur manque à son obligation, le locataire peut invoquer à son profit l'exception d'inexécution et suspendre le paiement des loyers, ou à tout le moins se prévaloir d'une exécution « partielle » d'inexécution, et obtenir la réduction « temporaire » de loyer, en application de l'article 1223 du code civil.

La SCI affirme qu'il ne peut lui être opposé l'exception d'inexécution, au motif que la chose en état de servir à l'usage auquel elle est destinée, à savoir l'exercice d'un commerce, n'aurait pas été délivrée. A cet effet, elle réplique :

- que le bailleur n'a jamais cessé d'exécuter son obligation de délivrance et de jouissance paisible pendant la période considérée ; qu'en l'espèce, la configuration, la consistance, les agencements, les équipements et l'état des locaux mis à la disposition de la société L par la SCI en exécution du bail les liant, lui permettent d'exercer l'activité à laquelle les locaux sont contractuellement destinés, à savoir la fabrication et la vente à consommer sur place et à emporter de tous produits de boulangerie, pâtisserie, viennoiseries et plus généralement de tout produit à base de pâte salée ou sucrée avec ou sans accompagnement, restauration, salon de thé, glace, boissons chaudes et froides, confiseries,

- que le matériel et les marchandises du locataire sont demeurés dans les lieux et que le preneur a toujours disposé des clés et y a toujours eu accès ; que de nombreux locataires en ont profité pour procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation,

- qu'au surplus, eu égard à la destination contractuelle autorisée, la société L n'a nullement fait l'objet d'une interdiction d'exercice de son activité de vente puisque, dès lors que l'arrêté du 14 mars 2020, portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19, n'a pas interdit l'accueil du public pour les locaux de catégorie M à savoir les magasins de vente et notamment ceux de commerce de détail de pains, pâtisseries et confiseries en magasin spécialisé ; que la société locataire a d'ailleurs effectué la communication suivante sur internet :

« confinement lié au coronavirus : votre boulangerie reste ouverte pendant la période de confinement » (pièce bailleur n° 18) ; qu'à l'occasion de la seconde période de confinement décidée par le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 qui a ordonné de nouveau une interdiction d'accueil du public (article 37 du décret), la société L a procédé à la vente à emporter, ainsi que cela a été établi le 16 novembre 2020, comme elle aurait pu le faire tout aussi bien pendant la première période de confinement ; qu'elle ne peut pas faire peser sur la société bailleuse les conséquences de ses choix économiques concernant l'exploitation de la boutique (pièce n° 73),

- que le bailleur n'avait pas non plus pour obligation, en l'absence de stipulation contractuelle particulière, de garantir la commercialité des locaux,

- qu'au demeurant l'interdiction d'accueillir du public, pour le cas où elle aurait été applicable en la circonstance, n'aurait concerné que l'activité du locataire et nullement les locaux, de sorte que le bailleur est totalement étranger à l'interdiction qui aurait été faite au preneur d'accueillir du public ; que tous les exemples jurisprudentiels antérieurs ayant permis aux locataires de soulever l'exception d'inexécution pour manquement du bailleur à son obligation de délivrance, en s'exonérant ainsi du paiement des loyers, établissent que le bailleur était à l'origine, directe ou indirecte, du défaut de délivrance de la chose elle-même ou des situations dans lesquelles l'impossibilité de jouir de la chose, à raison notamment d'une décision administrative, portait sur la chose elle-même ; qu'il n'est pas établi en l'espèce de manquement imputable au bailleur quant à la délivrance de la chose ni à la jouissance paisible ; que c'est en raison de l'activité du preneur non essentielle que le commerce est fermé et non pas en raison de l'état de l'immeuble,

- que l'exception d'inexécution ne peut être imputable qu'à « l'autre partie », sauf à dénaturer le texte ou ajouter à la loi et que le bailleur est étranger aux mesures qui ont été prises pour limiter la propagation du virus Covid-19,

- que par ailleurs, l'obligation du bailleur d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée cesse en cas de force majeure ou plus précisément de fait du prince ; que si le conseil de la demanderesse se prévaut de la réponse à sa demande apportée par la cheffe du bureau du droit des obligations, cette réponse dépourvue de tout caractère normatif est contraire aux termes de la circulaire signée par le directeur des affaires civiles et du sceau, le 26 mars 2020 ;

- que le preneur n'est donc pas fondé à se prévaloir d'une quelconque exception d'inexécution lui permettant de demander « l'annulation des loyers du deuxième trimestre 2020 », ni à demander de plus fort la restitution de la somme de 7.740,84 euros, au titre des sommes restées impayées pour la période du 15 au 31 mars 2020.

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.

La société L fonde sa contestation sur l'article 1219 du code civil. Toutefois, cette disposition, issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, n'est pas applicable au bail litigieux renouvelé au 1er février 2014, conformément à l'article 9 de l'ordonnance précitée dont il résulte que les contrats conclus avant le 1^{er} octobre 2016 demeurent soumis à la loi ancienne.

Il est de principe jurisprudentiel, applicable à la convention renouvelée le 1er février 2014, qu'une partie ne peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne, si cette inexécution est suffisamment grave.

En l'espèce, la société locataire ne conteste pas que pendant les périodes litigieuses courant du 15 mars 2020 au 11 mai 2020, puis du 30 octobre 2020 au 8 juin 2021, la SCI a bien tenu à sa disposition les locaux loués ni que ceux-ci sont aptes à remplir la destination pour laquelle ils ont été loués.

Par ailleurs, la société locataire ne démontre pas que la totalité de l'activité stipulée dans le bail et consistant dans la *"fabrication et vente à consommer sur place et à emporter de tous produits de boulangerie, pâtisseries, viennoiseries et, plus généralement, de tous les produits à base de pâte salée ou sucrée, avec ou sans accompagnement, restauration, salon de thé, glaces, boissons chaudes et froides, confiseries"* a été affectée par une interdiction administrative, dès lors que l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19 n'a pas interdit d'accueil du public pour les locaux de catégorie M à savoir les magasins de vente et notamment ceux de commerce de détail de pains, pâtisseries et confiseries en magasin spécialisé dont relève son établissement.

La cessation temporaire d'exploitation de la boutique, lors du premier confinement, au motif allégué de la fermeture du magasin PRINTEMPS et de l'absence de la clientèle des bureaux à une période de travail à distance des salariés, relève d'un choix de pure gestion de la société L et ne découle pas d'une interdiction faite au public d'accéder à ce type de commerce en période de limitation des déplacements. Le tribunal relève qu'ainsi, il est établi que la société L est demeurée ouverte à la clientèle du 30 octobre 2020 au 8 juin 2021 (pièce du défendeur n° 73), alors même que de nouveaux confinements ou couvre-feux étaient ordonnés.

L'impossibilité d'exploiter l'activité de restauration sur place dont se prévaut la société locataire ne résulte donc pas d'un manquement de la SCI à son obligation de délivrance et d'assurer la jouissance paisible des locaux, mais des décisions prises par l'autorité administrative afin de lutter contre la pandémie, notamment celle de recevoir du public pour s'y restaurer en lieux clos.

Au demeurant, la société locataire qui a, durant toute cette période, pu stocker ses matériels et marchandises dans les lieux donnés à bail, pouvait également s'y rendre pour préparer des plats à emporter puisque le bail l'y autorisait et que les décrets précités ouvraient cette faculté aux établissements de restauration, au-delà de l'autorisation d'ouverture dont elle disposait déjà pendant toute la période du premier confinement au titre du commerce de détail de pains, pâtisseries et confiseries.

En l'absence de stipulation contractuelle de garantie de la commercialité des locaux par le bailleur et à défaut de preuve d'une impossibilité matérielle d'exploiter commercialement les locaux mis à disposition par le bailleur durant ces périodes, la société L est donc mal fondée à se prévaloir de l'exception d'inexécution pour soutenir n'être débitrice d'aucun loyer sur la période susvisée.

2.3 Sur la perte de la chose louée

La société locataire se prévaut des dispositions de l'article 1722 du code civil en présence d'une interdiction temporaire d'exploiter les locaux commerciaux décidée par les pouvoirs publics pour lutter contre la pandémie justifiant et fait valoir, en présence d'une perte partielle de la chose louée, une dispense de paiement des loyers pour la période considérée.

Elle soutient ainsi :

- que l'article 1722 du code civil a vocation à s'appliquer dès lors qu'il y a une impossibilité absolue ou momentanée de se servir de la chose, même si la perte ne

touche pas la chose elle-même ; que si l'interdiction administrative ne touche qu'une partie de l'activité (comme aujourd'hui pour les restaurants qui livrent des plats à domicile), le loyer est réductible et que si les locaux sont temporairement fermés ou inaccessibles, la dette de loyer n'existe plus pour la période considérée,

- que la jurisprudence admet depuis fort longtemps que la perte totale ou partielle de la chose louée par cas fortuit ne se résume pas à la seule perte matérielle et que la Cour de cassation a jugé qu'une décision administrative, ordonnant la suspension de l'exploitation d'un commerce, équivalait à la perte de la chose louée ; que devait être assimilée à une perte de chose, l'impossibilité pour le locataire de l'utiliser par suite de l'application d'une disposition légale, intervenue en cours de bail,
- que la société L est donc fondée à soutenir que la fermeture de son restaurant, compte tenu des restrictions sanitaires pour lutter contre la pandémie, équivaut à une perte partielle de la chose louée et qu'elle est en droit de demander une diminution du montant de son loyer contractuel ; qu'en effet, la destination première du local étant la restauration (consommation sur place), elle ne pouvait pas recevoir du public pendant les périodes de confinement et s'est donc retrouvée privée partiellement de son local commercial et que son activité de vente à emporter étant très résiduelle, dans un environnement totalement déserté par une clientèle de bureau et par la fermeture du magasin PRINTEMPS situé à proximité des locaux loués, ne pouvait suffire à rester ouvert,
- que la perte partielle pouvant s'entendre de toute circonstance diminuant sensiblement l'usage de la chose ; que la perte partielle de la chose louée n'est pas nécessairement définitive et peut être temporaire ; qu'en l'espèce, la société locataire a subi une perte partielle de la chose louée puisqu'elle n'a pu ni jouir de la chose louée ni en user conformément à sa destination pendant les périodes de fermeture administrative, l'absence de toute faute du bailleur étant indifférente,
- qu'elle peut prétendre devant une destruction partielle et temporaire de la chose louée, à une diminution du loyer et des charges annuels à hauteur de la somme qui aurait été due pendant la période sus-indiquée et notamment pour les loyers dus pendant la période de confinement, et solliciter que le loyer soit fixé à zéro euro, ou fasse l'objet d'une réduction temporaire, aboutissant à l'annulation *totale ou partielle* des loyers du 2^{ème} trimestre 2020, pour la période du 15 mars 2020 au 11 mai 2020 (1^{ère} période de confinement) et du 4^{ème} trimestre pour la période du 29 octobre 2020 au 1^{er} décembre 2020 (2^{ème} période de confinement) ainsi que sur la période du 20 mars 2021 au 19 mai 2021 (3^{ème} période de confinement) ; qu'elle est également fondée à ce titre à obtenir la condamnation du bailleur à lui restituer la somme de 7.740,84 euros correspondant aux sommes versées pour la période du 15 au 31 mars 2020.

La SCI s'oppose sur ce fondement à la demande de diminution du montant de son loyer contractuel et rappelle :

- que l'activité de la société L n'est pas celle d'un restaurant mais a pour objet essentiel la vente de pains, de pâtisseries et de viennoiseries et plus généralement de tout produit à base de pâte salée ou sucrée, l'activité de restauration n'étant à l'évidence qu'accessoire,
- qu'il n'y a pas eu fermeture, les dispositions à compter de mars 2020 et les textes postérieurs ne connaissant que l'interdiction d'accueillir du public et que la société L a de son propre chef décidé de ne pas ouvrir sa boutique,
- que la jurisprudence a ainsi estimé qu'en l'espèce le bien loué n'est détruit ni partiellement, ni totalement ; qu'il ne souffre pas d'une non-conformité, l'impossibilité d'exploiter du fait de l'état d'urgence sanitaire s'expliquant par l'activité économique qui y est développée et non par les locaux ; que l'impossibilité d'exploiter pendant l'état d'urgence sanitaire est de plus limitée dans le temps, ce que ne prévoit pas l'article 1722 du code civil, lequel ne saurait être appliqué en l'espèce.

Aux termes de l'article 1722 du code civil, 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.

En l'espèce, la société L, ainsi que cela a été précédemment établi, a pu poursuivre son activité au titre du maintien de l'ouverture des commerces de détail de pains, pâtisseries et confiseries mais également celle de restauration à emporter.

Si elle n'a pas pu développer pleinement toute la palette d'activités autorisées par le bail, notamment l'activité de restauration sur place dont elle échoue à démontrer le caractère essentiel en termes de résultats d'exploitation, il est établi que l'impossibilité alléguée d'exploiter les locaux pris à bail par la société L, du fait des mesures administratives adoptées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, résulte bien en l'espèce d'une partie de la nature de l'activité économique exercée dans les lieux loués et non de la chose louée elle-même, qui n'est détruite ni en totalité, ni partiellement. Dans ces conditions, la demande d'exonération du paiement des loyers et charges et subsidiairement de réduction des mêmes loyers et charges fondée sur l'article 1722 du code civil sera rejetée.

2.4 Sur la force majeure et la théorie du fait du prince

La société locataire demande l'application de l'ancien article 1148 du code civil dans sa version applicable au renouvellement du bail et fait état de l'application jurisprudentielle des anciens articles 1134 (repris sous les articles 1103 et 1104 au 1^{er} octobre 2016) et 1148 du code civil selon laquelle en cas d'impossibilité momentanée d'exécution d'une obligation, le débiteur n'est pas libéré, cette exécution étant seulement suspendue jusqu'au moment où l'impossibilité vient à cesser. Elle fait valoir s'agissant des critères de la *force majeure* :

- qu'en l'occurrence, l'impossibilité d'exécuter son obligation peut trouver son sens lorsque les mesures de confinement ont rendu impossible la fabrication ou la livraison de marchandises et en raison de l'ampleur de la crise et des mesures coercitives prises pour y répondre ; que la crise du Covid-19 pourrait être qualifiée d'événement de force majeure,

- que s'agissant de la condition d'extériorité, il n'est pas contestable que la fermeture du commerce est liée à la Covid-19 et aux mesures administratives extérieures aux parties,

- que concernant la condition d'irrésistibilité, la pandémie de la Covid-19 a entraîné et continue d'entraîner des conséquences d'une ampleur exceptionnelle ; que les restrictions sanitaires ont fortement perturbé la société locataire dans ses relations avec ses fournisseurs, notamment pour les livraisons, et plus généralement dans l'organisation de son entreprise,

- que si la partie adverse lui oppose la jurisprudence selon laquelle " 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 » (Cass .com. 16 sept.2014, n°13-20.306), elle rappelle que cette jurisprudence faisait référence aux obligations d'une caution et non pas aux obligations d'un bail commercial à exécution successive où plusieurs obligations essentielles sont concernées avec l'obligation de paiement en contrepartie de la délivrance des locaux ; que cette jurisprudence ne s'étend pas à la situation d'un local commercial déclaré et où l'obligation empêchée n'est pas l'obligation de payer mais l'obligation de fournir un local exploitable ; elle soutient que l'exécution du contrat lui-même est empêchée en totalité, et qu'en conséquence le bail doit être gelé pendant la période de fermeture ; qu'il n'est pas dès lors envisageable, dans ces circonstances, d'attendre un dépôt de bilan pour remplir le critère de l'irrésistibilité car cela n'aurait aucun sens,

- que s'agissant de la condition de l'imprévisibilité, lors de la conclusion du bail et de son renouvellement, les parties ne pouvaient pas prévoir la survenance d'une telle pandémie mondiale ; que la fermeture totale des commerces dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et du confinement est susceptible de revêtir le caractère de la force majeure et qu'elle est fondée à opposer au bailleur une suspension de l'exécution de son obligation de paiement de loyers et des charges pour la période du 2^{ème} trimestre 2020 et du 4^{ème} trimestre 2020 et du 2^{ème} trimestre 2021 (3^{ème} période de confinement).

Elle se prévaut également de la théorie *du fait du prince*, en présence d'une décision de l'autorité publique qui a pour conséquence de porter atteinte à l'équilibre financier de situations contractuelles et qui, en matière civile, peut constituer un cas de force majeure, en affirmant que :

- les mesures réglementaires sont régulières et n'ont pas été annulées par les juridictions compétentes,
- que ces mesures n'ont pas été provoquées par la faute du preneur, mais par la nécessité de lutter contre la propagation de la Covid-19,
- qu'au moment de la conclusion du bail, la survenance d'un tel évènement avait un caractère imprévisible pour le Preneur,
- qu'enfin, la fermeture obligatoire des commerces au public revêt un caractère irrésistible pour le preneur ; qu'à cet égard, dès lors que la partie adverse indique que s'il devait être considéré que le bailleur a été empêché de délivrer la chose louée à la société L, il serait lui-même bien fondé à invoquer la force majeure, ou plus précisément le fait du prince, exonératoire de toute responsabilité, le preneur est fondé à opposer au bailleur une suspension de l'exécution de son obligation de paiement des loyers et des charges pour les périodes du 2^{ème} trimestre 2020, du 4^{ème} trimestre 2020 et du 2^{ème} trimestre 2021 (3^{ème} période de confinement).

S'agissant du moyen tiré de la force majeure et du moyen relatif à la théorie du fait du Prince, la SCI soutient que :

- que la société L mêle les anciennes et les nouvelles dispositions du code civil ; qu'il y a surtout lieu de s'interroger sur le point de savoir si cette épidémie rendait l'exécution de son obligation par le débiteur, à savoir le locataire, absolument impossible et non seulement plus onéreuse ou plus compliquée,
- que la force majeure ne peut jamais être invoquée pour justifier le défaut de paiement d'une somme d'argent,
- que sur la question des épidémies, la jurisprudence connue a écarté, de manière dominante, l'application de la force majeure dispensant le débiteur de l'obligation d'exécuter son obligation ; que la doctrine s'accorde à considérer que le débiteur, ne pouvant s'acquitter de sa dette, doit recourir aux procédures spécifiques applicables en cas de cessation des paiements,
- que si la force majeure devait être retenue, elle aurait pour effet d'exonérer le débiteur de toute responsabilité du fait de l'inexécution de son obligation (dommages et intérêts, pénalités, etc.), mais non pas de l'exonérer de l'obligation elle-même ; que l'article 1218 du code civil dispose que l'exécution de l'obligation du débiteur est suspendue, ce qui doit être entendu comme signifiant qu'elle est différée et non qu'elle est annulée, sauf en cas d'empêchement définitif de l'exécuter, ce qui n'est évidemment pas le cas,
- que la société L qui a réglé partiellement, le 13 avril 2021, sans imputation particulière, sa dette par un versement d'une somme de 25.050 euros, ne démontre pas que son impossibilité de régler les loyers réclamés est directement imputable à l'épidémie de la Covid-19 puisqu'elle ne justifie ni que ses difficultés de trésorerie rendent impossible son obligation de paiement, ni de ce que ses difficultés économiques ont pour unique cause l'épidémie de la Covid-19 ; qu'en effet, elle s'est intégralement acquittée du loyer du 1^{er} trimestre et du 3^{ème} trimestre 2020 et qu'elle a partiellement versé le loyer du second trimestre ; qu'elle échoue à établir un lien de causalité entre l'épidémie et l'inexécution de son obligation de paiement de loyer,
- que la SCI a fait sommation à la société L le 8 avril 2021, sans qu'il y soit déféré, d'avoir à produire *“la justification des prêts garantis par l'Etat éventuellement reçus et la justification de toutes les sommes éventuellement reçues, notamment au titre du fonds de solidarité organisé par le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 et plus généralement toutes informations relatives aux exonérations totales de charges sociales, de remises d'impôts et les aides étatiques résultant de la crise sanitaire de la Covid-19, éventuels”* ; qu'en s'abstenant de justifier des aides obtenues de l'Etat, la société L n'établit pas être dans l'impossibilité d'exécuter son obligation de payer le loyer de sorte qu'elle n'est pas fondée à invoquer à son profit la force majeure,

- qu'il ressort par ailleurs de l'attestation du commissaire aux comptes, certifiant les comptes de la société L, située en annexe du bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2019, que : « *Les conséquences de l'épidémie de Covid-19 pour la société L sont aujourd'hui difficiles à évaluer précisément. Elles dépendront de l'ampleur de la durée de fermeture des restaurants et des mesures adoptées. Toutefois elle devrait affecter fortement le chiffre d'affaires et le résultat de la société en 2020. La société a obtenu auprès des autorités françaises certaines aides auxquelles elle pourrait avoir droit, tant directement qu'au travers de la société mère du groupe (la SAS). Ces dispositions lui permettront d'assurer sa continuité d'exploitation et ses besoins de trésorerie pour l'exercice 2020* » (pièce défendeur n° 90),
- que le preneur est par conséquent mal fondé à opposer au bailleur une suspension de l'exécution de son obligation de paiement des loyers et des charges pour la période du 2^{ème} trimestre 2020, tant pour cause de force majeure que pour fait du Prince ; que cette théorie jurisprudentielle ne concerne que les rapports entre une personne morale de droit public et son cocontractant, ce qui n'est pas le cas de l'espèce.

Selon l'article 1148 du code civil, dans sa version en vigueur à la date de renouvellement du bail au 1^{er} février 2014, *"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"*.

En droit privé, le fait du prince est traditionnellement défini comme *"une décision de l'autorité publique qui a pour conséquence de porter atteinte à l'équilibre financier de situations contractuelles et qui, en matière civile, peut constituer un cas de force majeure"* (Gérard CORNU, Association Henri Capitant, Vocabulaire juridique, 8^{ème} édition, 2007).

En l'espèce, s'agissant d'une obligation contractuelle de somme d'argent, la société débitrice ne peut s'exonérer de tout paiement en invoquant un cas de force majeure par nature irrésistible, imprévisible et insurmontable, dès lors que d'une part les dispositions législatives et réglementaires n'ont pas suspendu l'exigibilité des loyers commerciaux et que la société locataire a pu poursuivre, même en temps de confinement, son activité commerciale, même minorée de la restauration sur place pour des périodes limitées dans le temps, que d'autre part, il ressort du rapport du commissaire aux comptes annexé au bilan 2019 communiquée par la société bailleuse que la société L, filiale du groupe , a vu ses besoins en trésorerie pour l'année 2020 couverts par la société mère ayant disposé de certaines aides étatiques et qu'enfin, elle ne produit pas d'éléments de comptabilité certifiés permettant de justifier qu'elle a, sur la période du 2^{ème} trimestre 2020 au 2^{ème} trimestre 2021, été effectivement placée dans l'impossibilité financière de faire face à ses différents engagements contractuels, alors qu'elle a dans le même temps été capable d'honorer les versements pour les périodes non couvertes par sa demande d'annulation de l'exigibilité des loyers et charges.

Le moyen tiré de la force majeure, de même que celui fondé sur la théorie du fait du prince, ne peuvent donc pas prospérer au soutien d'une dispense de son obligation de somme d'argent et de paiement des loyers et charges échus pour les trimestres litigieux.

La société L est par conséquent déboutée de ses demandes tendant à juger *"que la société L n'est redevable d'aucune dette de loyers et charges envers la société au titre du Bail pendant les périodes de confinement (2T 2020, 4T 2020, 1 et 2 T 2021) décrétées par les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020, du Décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020, du Décret n° 2021-296 du 19 mars 2021"* et de condamnation de *"la société à restituer la somme de 7.740,84 euros versée par la société L au titre de la période du 15 mars au 31 mars 2020"*, mais également de sa demande subsidiaire de *"réduction de*

loyers et charges envers la société au titre du Bail pendant les périodes de confinement (2T 2020, 4T 2020, 1 et 2 T 2021) décrétées par les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020, du Décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020, du Décret n° 2021-296 du 19 mars 2021, pour la période du deuxième trimestre et du quatrième trimestre 2020, du deuxième trimestre 2021, c'est à dire pendant les périodes de confinement".

3. Sur les demandes reconventionnelles en paiement de la SCI

3.1 Sur l'arriéré locatif

La SCI soutient, à l'appui de sa demande en paiement de la somme de 126.596,40 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 11 août 2021, appel de loyer du 2^{ème} trimestre 2021 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance :

- qu'elle s'est comportée avec bonne foi pour avoir adressé une simple relance au mois d'avril 2020, puis une mise en demeure par lettre recommandée un mois plus tard, sans engager davantage de procédure, notamment en s'abstenant de délivrer un commandement visant la clause résolutoire et l'article L. 145-17 du code de commerce et de procéder à une saisie-conservatoire sur les comptes bancaires de la société L ; qu'avant réception de l'assignation, son mandataire a adressé un courriel à la société L lui rappelant sa dette locative de 59.588,30 euros au 1^{er} juillet 2020 et en offrant un règlement de celle-ci en cinq mensualités consécutives de 6.629,80 euros à compter du 1^{er} août 2020 (pièce n° 69),
- que, pendant le temps où la société L ne payait pas ses loyers, la SCI continuait de payer l'impôt foncier, les charges de copropriété et conservait à sa charge les travaux de l'article 606 du code civil.

La société L s'oppose à la demande du bailleur en paiement en faisant valoir :

- que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaires une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives, notamment dans les circonstances exceptionnelles résultant de la Covid-19,
- que la société L n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, pendant les mois où son magasin a été fermé, alors que, durant cette période elle a dû continuer à faire face à ses charges fixes ; qu'elle n'a reçu aucune aide directe ou subvention liées aux pertes de chiffres d'affaires de la part de l'Etat au courant de l'année 2020 ; qu'à la sortie du confinement, elle n'a pas retrouvé le niveau de chiffre d'affaires de l'année antérieure ; qu'elle a produit au débat son chiffre d'affaires et son résultat de ce magasin en 2020 et 2019 ; qu'elle conteste les chiffres réalisés par le Groupe d'appartenance de la société L sur lesquels s'appuie le bailleur, car les pertes même si elles peuvent se comptabiliser au global doivent d'abord se rapporter au cas par cas et qu'en l'espèce, avec un chiffre d'affaires réalisé en 2020 de 366.688 euros HT dans les locaux objets du litige, le loyer représente 50% de charges ; qu'à la date de rédaction de l'attestation du commissaire certifiant les comptes de la société L (pièce adverse n° 91), les conséquences de l'épidémie de Covid-19 pour la société L étaient difficiles à évaluer précisément et qu'elles dépendront de l'ampleur de la durée de fermeture des restaurants et des mesures adoptées ;
- que la société bailleuse ne justifie pas pour sa part de difficultés de trésorerie, de remboursement de prêt garanti par l'Etat, ni d'un passif important ; que face aux sommations en date des 22 septembre 2020 et 8 avril 2021 de justifier des prêts garantis par l'Etat éventuellement reçus et de toutes sommes en sa possession au titre du fonds de solidarité, elle soutient que la demande de la SCI de communications de pièces liées à des aides de l'Etat est totalement infondée et doit être écartée du débat ; que les aides de l'Etat perçues par le Groupe ont été plafonnées à 200.000 euros au titre du fonds de solidarité et que cette somme ne peut compenser les pertes subies pour tout le

Groupe ; qu'en sens inverse, le gouvernement a également mis en place des mesures fiscales spécifiques en période de crise sanitaire de la Covid-19, et notamment un crédit d'impôt en faveur des bailleurs consentant des abandons de loyers à certaines entreprises locataires au titre des mois de mars, avril 2020 et du mois de novembre 2020 ; que la SCI aurait donc pu bénéficier de ce dispositif ;

- que la société bailleuse, ne peut se prévaloir d'un comportement de bonne foi pour échapper à son obligation de renégocier le montant du loyer ; qu'elle n'a pas donné suite aux demandes de son Preneur en avril 2020 ; qu'elle a même fait état de ce qu'elle aurait pu faire délivrer un commandement visant la clause résolutoire ou procéder à une saisie-conservatoire en contravention avec l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 et au principe de bonne foi ; qu'à la suite de l'assignation délivrée, si le Cabinet a proposé à la société locataire par un courriel du 31 juillet 2020 d'étaler sa dette locative en cinq mensualités consécutives, il lui a rappelé qu'à défaut d'accepter cette proposition amiable faite dans l'intérêt commun, il serait contraint d'agir par tout voie de droit,

- que la société locataire a fait preuve, en revanche, de sa volonté ultérieure de « trouver une solution amiable même si une procédure est en cours » comme une mesure de médiation ou de conciliation.

L'article 1728 du code civil énonce que le paiement du prix du bail aux termes convenus constitue l'une des deux obligations principales du preneur.

Selon l'article 1315 devenu 1353 du code civil, il appartient au preneur d'établir qu'il s'est acquitté de son loyer entre les mains de son bailleur.

En l'espèce, il ressort des développements antérieurs que la société L n'est pas fondée à se prévaloir d'un défaut d'exigibilité des loyers et charges découlant des mesures spécifiques à l'état d'urgence sanitaire ni d'une dispense de son obligation contractuelle de paiement des loyers des deuxième et quatrième trimestres 2020 et du deuxième trimestre 2021.

La société locataire n'est pas davantage pertinente à opposer à la société bailleuse le devoir de bonne foi dans l'exécution du contrat pour se voir exonérer du paiement des termes de loyers et des charges pour les périodes considérées. Il sera en effet rappelé que le manquement au devoir de bonne foi engage uniquement la responsabilité du cocontractant et qu'en l'espèce, la société L a échoué à démontrer un manquement de la société bailleuse à ce devoir.

Enfin, la société L ne peut tirer argument de son offre de renégociation des conditions financières du bail, même après délivrance d'une assignation, pour échapper à son obligation contractuelle de paiement, les termes du contrat s'imposant aux parties et devant recevoir exécution tant que les parties n'ont pas décidé conjointement de les modifier.

Le contenu du décompte locatif communiqué par la société bailleuse (pièce défendeur n° 98) n'a pas fait l'objet de contestation de la société locataire quant au respect des termes du contrat conclu par les parties.

Il ressort de ce décompte qu'il est donc échu la somme de 126.596,40 euros au titre des loyers et charges demeurant impayés au 11 août 2021, échéance trimestrielle du 2^{ème} trimestre 2021 incluse.

La société L, n'exigant pas d'autre versement que ceux inclus au décompte précité, sera condamnée à payer à la SCI la somme de 126.596,40 euros avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance contractuelle, en application de l'article 1155 du code civil, dans sa version antérieure au 1^{er} octobre 2016 et applicable au bail renouvelé au 1^{er} février 2014.

En application de l'article 1154 du code civil, dans sa version antérieure au 1^{er} octobre 2016 et applicable au bail renouvelé le 1^{er} février 2014, les intérêts échus et dus au moins pour une année entière produiront des intérêts.

3.2 Sur la demande de dommages et intérêts

La SCI demande la condamnation de la société L au paiement de la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice causé à la bailleresse, tant par le retard de paiement et le trouble de trésorerie qui ne seront pas réparés par l'allocation des intérêts au taux légal, qu'en réparation du préjudice subi par la procédure à l'évidence abusive et dilatoire, pour avoir demandé la restitution d'une somme impayée et s'être exonérée du paiement des loyers du 4^{ème} trimestre de l'année 2020, sans avoir manifesté quelque demande que ce soit à l'égard de la bailleresse ou formulé la moindre proposition.

La société L s'en rapporte à l'appréciation du tribunal concernant le comportement de la bailleresse eu égard aux circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire « Covid-19 » et soulève le caractère dénué de sens et totalement injustifié des demandes au titre de la réparation tant du préjudice relatif au retard de paiement et au trouble de trésorerie, qu'en réparation du préjudice subi par la procédure abusive et dilatoire, pour un montant de 20.000 euros.

Selon l'article 1147 du code civil, *"le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part"*.

En l'espèce, s'il est justifié d'un retard de paiement des termes des loyers et charges par la société locataire, la société bailleresse ne produit aucune pièce, notamment comptable, permettant d'établir la réalité et le quantum du préjudice allégué subi du fait du comportement de la société locataire et distinct du seul retard de paiement déjà indemnisé par l'octroi d'intérêts de retard.

La SCI est par conséquent déboutée de sa demande d'indemnisation de ce chef.

4. Sur la demande de délais de paiement

La société L demande qu'il lui soit accordé un délai de 24 mois, pour s'acquitter des sommes mises à sa charge, soutenant :

- qu'elle est débitrice de bonne foi, pour avoir toujours régulièrement acquitté ses loyers et charges locatives et pour avoir subi des difficultés de trésorerie dues à une situation exceptionnelle constituée de la crise sanitaire de la Covid-19,
- qu'elle n'a perçu aucune recette pendant la période du confinement et que celles encaissées, post confinement, sont très inférieures au chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année 2019,
- qu'il est par ailleurs inéquitable, en pareille circonstance, que la société L soit la seule à supporter les conséquences de cette crise, en payant l'intégralité de ses loyers et charges locatives, alors que la SCI ne lui a pas assuré la jouissance paisible de ses locaux.

La SCI s'oppose à l'octroi de délais de paiement eu égard aux situations respectives des parties et en l'absence de toute justification de la « situation du débiteur », lequel avait réalisé au cours de l'exercice 2019 un chiffre d'affaires de 109.115.900 euros. Elle conteste la qualité de débiteur de bonne foi de la société locataire, celle-ci lui ayant annoncé le 20 avril 2020 qu'elle ne paierait pas les loyers et prétendant obtenir du tribunal la condamnation au remboursement de sommes impayées. Elle soutient que le chiffre d'affaires réalisé par la société L au cours de l'exercice 2019 (soit 109.115.900 euros) représente 993,80 fois le montant de sa dette locative pour l'année 2020 à l'égard de la SCI laquelle ne représente que 1,006 % du chiffre d'affaires

de cette société. Elle souligne que la société L ne produit aucune pièce de nature à établir les difficultés financières qui pourraient justifier la demande de délai, lesquelles ne sont pas même évoquées par la société locataire qui n'a pas davantage déféré aux sommations de communiquer la justification des prêts garantis par l'Etat éventuellement reçus ainsi que de toutes les sommes éventuellement reçues, notamment au titre du fonds de solidarité organisé par le décret du 30 mars 2020 comme toutes informations relatives aux exonérations totales de charges sociales, de remise d'impôts et des aides étatiques résultant de la crise sanitaire de la Covid-19 éventuelles (pièces n° 83 et 84). Elle ajoute que la société a bénéficié de délai de fait et ne justifie pas de sa bonne foi devant les offres d'aménagement du paiement de la dette transmises par le mandataire et son choix d'assigner la société bailleresse.

Selon l'article 1244-1 du code civil, dans sa version applicable antérieurement au 1^{er} octobre 2016 et applicable au bail renouvelé le 1^{er} février 2014, *"compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues. Par décision spéciale et motivée, le juge peut prescrire que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit qui ne peut être inférieur au taux légal ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital. En outre, il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement, par le débiteur, d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux dettes d'aliments"*.

En application de l'article 9 du code de procédure civile, *"Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention"*.

En l'espèce, la société L sollicite l'octroi d'*"un délai de 24 mois pour le règlement de toutes sommes qui pourraient être mises à sa charge au titre des loyers sur les périodes concernées et suspendre, pendant le cours des délais, les effets de la clause résolutoire"*.

Il sera observé à titre liminaire qu'il n'est pas justifié par la société locataire de la délivrance par la société bailleresse d'un commandement de payer visant la clause résolutoire. Il n'y a donc pas lieu en tout état de cause de suspendre les effets de la clause résolutoire.

Le tribunal rappelle par ailleurs qu'il appartient à la société débitrice d'établir la preuve de sa situation en termes de charges et de disponibilités financières.

Si la société L produit en pièce n°34 un tableau constitué par elle-même, retraçant son chiffre d'affaires sur les années 2009 à 2020 ainsi que le 1^{er} trimestre 2021 outre les charges honorées sur les exercices 2018 à 2020, elle ne communique toutefois pas les bilans pour les années concernées ni d'attestation d'expert-comptable permettant de corroborer les éléments précités, notamment au regard de l'appui financier apporté par la société mère, ressortant de son tableau sous forme de "contribution avant redevance" et confirmé par le commissaire aux comptes au titre du bilan 2019 quant au comblement des besoins de trésorerie pour l'année 2020.

Par ailleurs, si elle demande de débouter *"la société de sa demande de communication de pièces envers la société L sur des éventuelles aides de l'Etat qu'elle aurait pu percevoir"*, alors qu'une telle demande est sans objet dès lors qu'elle ne correspond pas à une demande formulée par la société bailleresse dans ses dernières écritures, elle fait valoir une aide de 200.000 euros perçue, au titre du fonds de solidarité, par le groupe à laquelle elle appartient, sans d'ailleurs en justifier.

Enfin, si elle fait part de difficultés rencontrées durant la crise sanitaire, il ressort du décompte locatif qu'elle a été en capacité d'honorer les échéances trimestrielles à intervalle irrégulier, hormis les échéances visées par sa demande de dispense de paiement des trois trimestres litigieux et non consécutifs.

La réticence de la société L à produire les éléments comptables de sa situation financière exacte et actualisée, au sein du groupe auquel elle appartient, ainsi que l'absence de versements échelonnés effectués par cette dernière pour régulariser son arriéré locatif, après la proposition formulée par la société bailleuse en juillet 2020 et la délivrance à la même période de l'assignation formulant la demande de délai de paiement à titre subsidiaire, ne permettent pas d'établir la nécessité d'échelonner la dette locative constituée par la société L à l'égard de la société bailleuse, société civile immobilière familiale. La société L sera donc déboutée de sa demande de délais de paiement.

5. Sur les demandes accessoires

La société L, débitrice échouant dans ses prétentions, sera condamnée aux dépens de l'instance et à payer à la SCI la somme de 8.000 euros, eu égard aux diligences accomplies et justifiées, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Il est équitable de débouter la société L de sa demande formulée au visa du même article.

6. Sur l'exécution provisoire

Le tribunal rappelle que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

PAR CES MOTIFS

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

Déboute la société L de sa demande de désignation d'un médiateur,

Déboute la société L de sa demande tendant à juger qu'elle *"n'est redevable d'aucune dette de loyers et charges envers la société au titre du Bail pendant les périodes de confinement (2T 2020, 4T 2020 et 2 T2021) décrétées par les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020, du Décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020, du Décret n° 2021-296 du 19 mars 2021"*,

Déboute la société L de sa demande de condamnation de *"la société à restituer la somme de 7.740,84 euros versée par la société L au titre de la période du 15 mars au 31 mars 2020"*,

Déboute la société L de sa demande de *"réduction de loyers et charges envers la société au titre du Bail pendant les périodes de confinement (2T 2020, 4T 2020 et 2T 2021) décrétées par les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020, du Décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020, du Décret n° 2021-296 du 19 mars 2021, pour la période du deuxième trimestre et du quatrième trimestre 2020, du deuxième trimestre 2021, c'est à dire pendant les périodes de confinement"*,

Déclare sans objet la demande de la société L tendant à débouter *"la société de sa demande de communication de pièces envers la société L sur des éventuelles aides de l'Etat qu'elle aurait pu percevoir"*,

Déboute la société L de sa demande de délai de paiement et de suspension, pendant le cours des délais, des effets de la clause résolutoire,

Condamne la société L à payer à la société la somme de 126.596,40 euros avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance,

Dit que les intérêts dus pour plus d'une année entière seront capitalisés,

Déboute la SCI sa demande en paiement de la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts,

Condamne la société L à payer à la SCI la somme de 8.000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Condamne la société L aux dépens,

Rappelle que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire.

Fait et jugé à Paris le 20 Janvier 2022

Le Greffier

Le Président