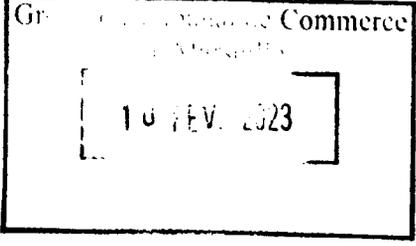


22J589

Brasier

237/013



A Madame ou Monsieur le Juge-  
Commissaire du Tribunal de  
commerce de MARSEILLE

S4696/CA

**REQUETE EN RESILIATION DE PLEIN DROIT D'UN CONTRAT DE  
BAIL COMMERCIAL**

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE**

**A LA REQUÊTE DE :**

**DU TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE MARSEILLE**

**La SCI BERLINGOT, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 519 167 480, ayant son siège social 55, Avenue Marceau – 75116 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;**

*Requérante*

**Ayant pour avocat plaidant :**

**CRÉHANGE & KLEIN ASSOCIES (SELAS)  
Maître Laurent CRÉHANGE  
Avocat au Barreau de PARIS  
59, Rue Boissière - 75016 PARIS  
Tél. : 01.70.61.00.70 Fax : 01.45.00.56.63  
Palais : C 1312**

*Elisant domicile en son Cabinet, sur la présente requête et ses suites,*

**En présence de :**

1. La SCP AVAZERI-BONETTO, prise en la personne de Maître Frédéric AVAZERI et la SELARL GILLIBERT & ASSOCIES, prise en la personne de Maitre Vincent GILLIBERT, en qualités d'administrateurs judiciaire ;
2. La SCP J.P LOUIS & A.LAGEAT, en la personne de Maitre Jean-Pierre LOUIS, et la SAS LES MANDATAIRES, en la personne de Maître Vincent DE CARRIERE, en qualité de mandataires judiciaire ;

## A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

### I/. FAITS

#### EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE MARSEILLE

Par acte sous seing privé en date du 31 mars 2016, la société SCI BERLINGOT a consenti à la société SAN MARINA le renouvellement du bail commercial du 08 septembre 2001 portant sur des locaux commerciaux sis 13, Rue du Gros Horloge – 76000 ROUEN. *(Pièce n° 1)*

L'avenant de renouvellement a été conclu aux principales clauses et conditions suivantes :

- Désignation : Sur la Commune de ROUEN (Seine Maritime), 13 rue du Gros Horloge et rue du Petit Salut, un immeuble comprenant :
- Au rez-de-chaussée : grand magasin ;
  - Trois étages
- Destination : Usage commercial
- Durée : 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour se terminer le 31 décembre 2024 ;
- Loyer : 80.000 € par an en principal HT et HC, payable mensuellement et d'avance ;
- Révision : Triennale, ILC

*(Pièce n° 1)*

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, et conformément aux stipulations contractuelles, le montant du loyer a été réévalué à la somme de 96.996,63 € par an en principal (HT / HC), soit la somme de 8.080,55 € par mois en principal (HT / HC). *(Pièce n° 2)*

Selon Jugement en date du 22 septembre 2022, le Tribunal de commerce de MARSEILLE a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société SAN MARINA. *(Pièces n° 3 et 4)*

La SCP AVAZERI-BONETTO, en la personne de Maître Frédéric AVAZERI et la SELARL GILLIBERT & ASSOCIES, en la personne de Maître Vincent GILLIBERT, ont été désignées en qualités d'administrateurs judiciaire. *(Pièces n° 3 et 4)*

La SCP J.P. LOUIS & A. LAGEAT, en la personne de Maître Jean-Pierre LOUIS, et la SAS LES MANDATAIRES, en la personne de Maître Vincent DE CARRIERE, ont été désignées en qualité de mandataires judiciaires. *(Pièces n° 3 et 4)*

Le 26 octobre 2022, la société SCI BERLINGOT a régulièrement déclaré, aux mandataires judiciaires, sa créance portant sur les dettes antérieures au Jugement d'ouverture, pour un montant total, à titre chirographaire, de 19.831,65 € TTC. *(Pièces n° 5 et 6)*

Postérieurement au Jugement d'ouverture, la société SAN MARINA ne s'est pas acquittée du paiement des loyers et charges des mois de janvier 2023 et février 2023 alors même qu'elle continue d'occuper les locaux sis 13, Rue du Gros Horloge – 76000 ROUEN.

La société SAN MARINA reste actuellement redevable à l'égard de la société SCI BERLINGOT de la somme de **16.161,10 € HT** (8.080,55 € X 2) soit **19.393,32 € TTC** au titre des échéances impayées des mois de janvier 2023 et février 2023. *(Pièce n° 2)*

## II. DISCUSSION

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE  
DU TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE MARSEILLE

### 1. En droit

L'article L 622-14 du Code de commerce, applicable par renvoi de l'article L 631-14 du même code, dispose :

*« Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 622-13, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :*

*2° Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement. »*

Dans un arrêt en date du 9 octobre 2019, la Cour de cassation a considéré que l'article L 641-12 du Code de commerce institue un régime autonome de la procédure de résiliation de plein droit du bail commercial par le juge-commissaire pour défaut de paiement des loyers postérieurs au jugement d'ouverture. *(Com. 9 octobre 2019, n° 18-17.563, Publié au bulletin)*

Ainsi, le bailleur qui agit devant le juge-commissaire pour faire constater la résiliation du bail, sans revendiquer le bénéfice de la clause résolutoire, n'est pas tenu de faire délivrer le commandement exigé par l'article L. 145-41 du Code de commerce. *(Com. 9 octobre 2019, n° 18-17.563, Publié au bulletin)*

Cette position a été confirmée par un arrêt de la Cour de cassation en date du 24 novembre 2021. *(Pièce n° 7)*

Dans un arrêt du 15 janvier 2020, la Cour de cassation a expressément rappelé ce principe en matière de redresse judiciaire. (*Pièce n° 8*)

Dans un arrêt récent en date du 18 mai 2022, la Cour de cassation a confirmé sa jurisprudence en matière de résiliation de plein droit du contrat de bail commercial pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement ouvrant une procédure de liquidation judiciaire. (*Com. 18 mai 2022, n° 20-22.164, Publié au bulletin*)

Ainsi, lorsque le juge-commissaire est saisi, sur le fondement de l'article L. 641-12 du Code de commerce, d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail en raison d'un défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement ouvrant la liquidation judiciaire du preneur, il ne peut que constater la résiliation de plein droit du bail sans accorder des délais de paiement. (*Com. 18 mai 2022, n° 20-22.164, Publié au bulletin*)

#### EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

#### DU TRIBUNAL DE COMMERCE

#### DE MARSEILLE

#### 2. En fait

Depuis le mois de janvier 2023, la société SAN MARINA ne règle pas ses échéances de loyers et charges alors même qu'elle continue d'occuper les locaux donnés à bail par la société SCI BERLINGOT.

Le société SAN MARINA reste actuellement à devoir à la société SCI BERLINGOT, la somme de **16.161,10 € HT** (*8.080,55 € X 2*) soit **19.393,32 € TTC** au titre des échéances impayées des mois de janvier et février 2023.

Dans ces conditions, la société SCI BERLINGOT sollicite que le Juge-Commissaire constate la résiliation de plein droit du bail commercial renouvelé par acte du 31 mars 2016, pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au Jugement d'ouverture d'une procédure collective.

La date de résiliation du bail sera fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

La société SAN MARINA étant occupante sans droit ni titre depuis cette date.

\* \* \*  
\*

## PAR CES MOTIFS

*Vu les dispositions des articles L 622-14 du Code de commerce,  
Vu les pièces produites aux débats,  
Vu la jurisprudence citée,*

### **Il est demandé à Monsieur ou Madame le Juge-Commissaire de :**

- **CONSTATER** la résiliation de plein droit, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2023, du bail commercial renouvelé par avenant du 31 mars 2016 portant sur les locaux commerciaux sis 13, Rue du Gros Horloge – 76000 ROUEN ;
  
- **CONDAMNER** la société SAN MARINA à verser à la société SCI BERLINGOT la somme de **16.161,10 € HT**, au taux de TVA en vigueur au jour du prononcé de la décision à intervenir, au titre des échéances impayées des mois de janvier 2023 et février 2023.

Fait à PARIS, le 9 février 2023

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE  
DU TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE MARSEILLE



**Laurent CREHANGE**  
Avocat au Barreau de PARIS

### **Liste des pièces versées à l'appui de la requête :**

1. *Avenant de renouvellement anticipé au bail commercial du 31 mars 2016*
2. *Lettre de la SCI BERLINGOT du 23 septembre 2022*
3. *Extrait K-bis de la société SAN MARINA*
4. *Annonce BODACC*
5. *Courriers recommandés avec accusé de réception du 26 octobre 2022 (2)*
6. *Bordereau de déclaration de créances*
7. *Arrêt de la 3<sup>ème</sup> Chambre civile de la Cour de cassation du 24 novembre 2021*
8. *Arrêt de la Chambre commerciale de la Cour de cassation du 15 janvier 2020*

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal de Commerce de la ville de MARSEILLE,  
arrondissement dudit chef lieu du département des Bouches du Rhône

00

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE MARSEILLE**

**ORDONNANCE**

Réf : S0004696

N° PCL : 2022J00589

N° RG: 2023M01013

SCI BERLINGOT

55 Avenue Marceau

75116 PARIS

RCS Paris : 519 167 480

(Comparant par la SELAS CREHANGE & KLEIN ASSOCIES,  
Avocat au barreau de Paris, plaidant par Maître Laurent  
CREHANGE, Avocat au barreau de Paris ayant pour postulant  
Maître Annabelle BOUSQUET, Avocat au barreau d'Aix en  
Provence)

C/

SAS SAN MARINA

30 Avenue Du Château De Jouques

Les Espaces De La Sainte-Baume

13420 GEMENOS

**Représentant légal :**

***SAS SAN MARINA & CO, représentée par son dirigeant,  
Monsieur Stéphane COLLAERT, en qualité de représentant  
légal de la SAS SAN MARINA***

***30 Avenue Du Château De Jouques***

***Les Espaces De La Sainte-Baume***

***13420 GEMENOS***

(Comparant par Maître Thomas GAGOSSIAN, Avocat au  
barreau de Marseille)

**Co- Mandataires Liquidateurs :**

SAS LES MANDATAIRES

Mission conduite par Maître Vincent DE CARRIERE

50 Rue Sylvabelle

13006 MARSEILLE

*La Minute de la présente ordonnance est signée par le Président du délibéré et le Greffier.*

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal de Commerce de la ville de MARSEILLE,  
arrondissement dudit chef lieu du département des Bouches du Rhône

&

SCP J.P. LOUIS & A. LAGEAT  
Mandat conduit par Maître Jean-Pierre LOUIS  
30 Cours Lieutaud  
13001 MARSEILLE  
(Tous deux représentés par Monsieur Quentin BARBOT,  
collaborateur, en personne, muni d'un pouvoir)

**Contrôleurs**

CGEA AGS DE MARSEILLE  
10 place de la Joliette  
Les docks Atrium  
13567 MARSEILLE CEDEX 02  
(Partie défaillante)

EURL Société Linea Purpura 1967  
Représentée par Maître Benjamin ATTALI  
54 Rue Paradis  
13006 MARSEILLE  
(Partie défaillante)

Société Pedro Almeida  
Représentée par Maître Benjamin ATTALI  
54 Rue Paradis  
13006 MARSEILLE  
(Partie défaillante)

SC SOLOREC  
(Pour Location Du Centre Commercial Regional De Créteil)  
26 Boulevard Des Capucines  
75009 PARIS  
(Partie défaillante)

SA CISEAUX D'ARGENT  
Centre Saint Jacques 5  
Entree Serpenoise  
57000 METZ  
(Partie défaillante)

**COMPOSITION**

Décision réputée contradictoire et susceptible de recours dans  
les conditions de l'article R. 642-37-3 du Code de Commerce.

*La Minute de la présente ordonnance est signée par le Président du délibéré et le Greffier.*

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal de Commerce de la ville de MARSEILLE,  
arrondissement dudit chef lieu du département des Bouches du Rhône

Nous, Monsieur ADAM Juge Commissaire suppléant de la procédure de la SAS SAN MARINA, assisté du Greffier Audiencier, Madame Fabienne CHELLI, présente uniquement aux débats et au prononcé de la présente ordonnance.

ATTENDU que par requête enrôlée au Greffe du Tribunal de Commerce de Marseille le 10 Février 2023, sous le numéro 2023M1013, la SCI BERLINGOT sollicite de Monsieur le Juge-Commissaire de bien vouloir :

- Constaté la résiliation de plein droit, à effet du 1<sup>er</sup> Janvier 2023, du bail commercial renouvelé par avenant du 31 Mars 2016 portant sur les locaux commerciaux sis 13, rue du Gros Horloge 76000 ROUEN,
- Condamner la société SAN MARINA à verser à la société SCI BERLINGOT, la somme de 16.161 € HT, au taux de TVA en vigueur au jour du prononcé de la décision à intervenir, au titre des échéances impayées des mois de Janvier 2023 et Février 2023 ;

ATTENDU que les parties ont été convoquées, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'audience du 24 Mars 2023 à 09 heures; que l'instance a été renvoyée au contradictoire des parties à l'audience du 07 Avril 2023 à 09 heures 45;

ATTENDU que la SCI BERLINGOT tient et réitère les termes de sa requête et demande à Monsieur le Juge-Commissaire d'y faire droit ; qu'en effet, elle a donné à bail à la SAS SAN MARINA un fonds de commerce situé à Rouen par acte sous seing privé en date du 08 Septembre 2001 renouvelé depuis lors ; que la SAS SAN MARINA a été déclaré en redressement judiciaire par le Tribunal de Commerce de Marseille le 22 Septembre 2022 converti en liquidation judiciaire ; que s'agissant de sa dette antérieure, elle a déclaré cette dernière entre les mains du Mandataire judiciaire mais la SAS SAN MARINA ne s'est pas également acquittée du paiement des loyers postérieur, à savoir ceux des mois de Janvier et Février 2023 ; qu'aujourd'hui, la SAS SAN MARINA continue d'occuper le local commercial dont s'agit bien qu'elle n'est ni droit ni titre ; que, bien qu'un règlement ait été effectué l'avant-veille de l'audience, elle sollicite que soit constaté la résiliation de plein droit du bail commercial avec date d'effet au 1<sup>er</sup> Janvier 2023 ;

ATTENDU que les Co-Mandataires Liquidateurs confirment que le paiement de la somme de 29.089,98 € a été opéré au profit de la SCI BERLINGOT correspondant aux loyers des mois de Février, Mars et Avril 2023 ; que dans le cadre de la réalisation des actifs, une offre de reprise de ce fonds de commerce a été faite pour la somme de 50.000 € ;

ATTENDU que la SAS SAN MARINA & CO, représentée par son dirigeant, Monsieur Stéphane COLLAERT, en qualité de représentant légal de la SAS SAN MARINA confirme le paiement des loyers des mois de Février, Mars et Avril 2023 alors que la requête porte sur le non-paiement des loyers des mois de Janvier et Février 2023, or le loyer de janvier 2023 a été réglé le 17 Février 2023 ; que dans ces conditions, la présente requête doit être considérée comme non fondée ; qu'elle en sollicite le rejet ;

*La Minute de la présente ordonnance est signée par le Président du délibéré et le Greffier.*

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal de Commerce de la ville de MARSEILLE,  
arrondissement dudit chef lieu du département des Bouches du Rhône

ATTENDU que le CGEA AGS DE MARSEILLE, l'EUURL Société Linea Purpura 1967, la Société Pedro Almeida, la SC SOLOREC et la SA CISEAUX D'ARGENT, en qualité de contrôleur, ne comparaissent pas, ni personne pour elles ;

ATTENDU que conformément aux dispositions des articles 450 et 726 du Code de Procédure Civile, après avoir indiqué la date de la décision, laquelle est mentionnée sur le répertoire général des affaires, Monsieur le Juge-Commissaire a mis l'affaire en délibéré ;

### **SUR QUOI**

ATTENDU que, par jugement en date du 22 Septembre 2022, le Tribunal de Commerce de Marseille a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SAS SAN MARINA ; que ce redressement judiciaire a été converti en liquidation judiciaire par jugement du 20 Février 2023 ;

ATTENDU que la SAS SAN MARINA a pris à bail un local commercial sis 13, rue du Gros Horloge 76000 ROUEN à la SCI BERLINGOT ; qu'une créance locative antérieure à l'ouverture de la procédure collective a été déclarée auprès des Co-Mandataires judiciaires ;

ATTENDU que, postérieurement audit jugement d'ouverture, la SAS SAN MARINA ne s'est pas acquittée du paiement des loyers des mois de Janvier et Février 2023 ;

ATTENDU que le paiement de la somme de 29.089,98 € par virement bancaire a été effectué par les Co-Mandataires liquidateurs le 05 Avril 2023 réglant les loyers des mois de Février, Mars et Avril 2023 ;

ATTENDU que, de tout ce qui précède, il convient de rejeter la requête en résiliation de plein droit d'un contrat de bail commercial, en statuant dans les termes ci-après ;

### **PAR CES MOTIFS**

NOUS, JUGE-COMMISSAIRE PRES LE TRIBUNAL DE COMMERCE DE MARSEILLE,  
Après en avoir délibéré conformément à la Loi,  
Advenant l'audience de ce jour.

*Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,  
Vu l'article L.622-14 du Code de Commerce,*

REJETONS la présente requête présentée par la SCI BERLINGOT ;

REJETONS tous surplus comme non fondé et non justifié ;

ORDONNONS le dépôt de la présente ordonnance au Greffe ;

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée par les soins du Greffe par *lettre recommandée avec accusé de réception* à :

✓ SCI BERLINGOT,

*La Minute de la présente ordonnance est signée par le Président du délibéré et le Greffier.*

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal de Commerce de la ville de MARSEILLE,  
arrondissement dudit chef lieu du département des Bouches du Rhône

- ✓ SAS SAN MARINA & CO, représentée par son dirigeant, Monsieur Stéphane COLLAERT, en qualité de représentant légal de la SAS SAN MARINA,  
par *coffre-fort électronique* :
  - ✓ Maître Jean-Pierre LOUIS, Co-Mandataire judiciaire,
  - ✓ Maître Vincent DE CARRIERE, Co-Mandataire judiciaire,
- par *lettre simple* :
  - ✓ Maître Thomas GAGOSSIAN, Avocat au barreau de Marseille ;
  - ✓ CGEA AGS DE MARSEILLE,
  - ✓ EURL Société Linea Purpura 1967,
  - ✓ Société Pedro Almeida,
  - ✓ SC SOLOREC,
  - ✓ SA CISEAUX D'ARGENT ;

DISONS les dépens de la présente instance, toutes taxes comprises, à la charge de la procédure collective ;

FAIT à Marseille, le Jeudi 13 Avril 2023 ;  
LE GREFFIER-AUDIENCIER

LE JUGE-COMMISSAIRE