TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 7]

■

N° RG 24/54326 - N° Portalis 352J-W-B7I-C46KE

N° : 6

Assignation du :
11 Juin 2024

[1]

[1] 2 Copies exécutoires
délivrées le:

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 13 juin 2025

par Maïté FAURY, Première vice-présidente adjointe au Tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de Carine DIDIER, Greffier.
DEMANDERESSE

La société ELOGIE-SIEMP
[Adresse 6]
[Localité 5]

représentée par la SELAS LHUMEAU [T] [X] & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Catherine HENNEQUIN, avocate au barreau de PARIS - #P0483

DEFENDERESSE

L'Association THE FULL FORCE ACADEMY
[Adresse 2]
[Localité 4]

représentée par la SELEURL ECH AVOCAT, prise en la personne de Maître Elodie CHEVREUX HANAFI, avocate au barreau de PARIS - #D1888

DÉBATS

A l'audience du 23 Mai 2025, tenue publiquement, présidée par Maïté FAURY, Première vice-présidente adjointe, assistée de Carine DIDIER, Greffier,

Vu l'assignation en référé introductive d'instance, délivrée le 11 juin 2024, et les motifs y énoncés,

Suivant acte sous seing privé en date du 17 mars 2023, la société Elogie-Siemp a donné à bail commercial à l'association The Full Force Academy pour une durée de 6 années à compter du 17 mars 2023, un local situé [Adresse 3], moyennant un loyer annuel de 62.200 euros HT, payable trimestriellement et d'avance les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

Par acte de commissaire de justice en date du 11 juin 2024, la société Elogie-Siemp a assigné l'association The Full Force Academy en référé devant le président du tribunal judiciaire de Paris aux fins de constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail liant les parties et d'obtenir:

- l'expulsion de l'association The Full Force Academy ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, sous astreinte de 200 euros par jour de retard,

- le transport des meubles garnissant les lieux loués dans un garde-meubles désigné par le bailleur en garantie des sommes dues, au frais de l'association The Full Force Academy,

- la condamnation de l'association The Full Force Academy à payer à la requérante à titre provisionnel, la somme de 55.778,87 euros correspondant au montant des loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation demeurés impayés au titre des échéances exigibles avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation et la capitalisation des intérêts,

- la condamnation de l'association The Full Force Academy au paiement, à titre provisionnel, d'une indemnité d'occupation trimestrielle égale au montant du loyer normalement exigible, charges et taxes en sus, jusqu'à la date de restitution effective des locaux,

- la condamnation de l'association The Full Force Academy au paiement de la somme de 1.250 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

Par conclusions développées lors de l'audience du 23 mai 2025, la société Elogie-Siemp, représentée par son Conseil, maintient oralement ses demandes, actualisant sa demande en paiement à la somme de 108.659,18 euros. Elle s'oppose à l'octroi de tout délai.

Par conclusions développées lors de l'audience, l'association The Full Force Academy, représentée par son Conseil, conteste le montant réclamé et sollicite des délais de paiement sur 24 mois et la suspension des effets de la clause résolutoire dans l'attente. Elle fait valoir une perte d'exploitation de 38.122,236 euros.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 13 juin 2025.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées et développées oralement à l'audience.

MOTIFS

1/ Sur l’acquisition de la clause résolutoire et ses conséquences

Sur le principe

L’article 834 du code de procédure civile dispose que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

La juridiction des référés n'est toutefois pas tenue de caractériser l'urgence, au sens de l'article 834 du code de procédure civile, pour constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de droit d'un bail.

L’article L. 145-41 du code de commerce dispose que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Selon jurisprudence constante le juge des référés peut constater la résiliation de plein droit du bail au titre d’une clause contenue à l’acte à cet effet, à condition que :
- le défaut de paiement de la somme réclamée dans le commandement de payer visant la clause résolutoire soit manifestement fautif,
- le bailleur soit, de toute évidence, en situation d'invoquer de bonne foi la mise en jeu de cette clause,
- la clause résolutoire soit dénuée d'ambiguïté et ne nécessite pas interprétation ; en effet, la clause résolutoire d'un bail doit s'interpréter strictement.

En l’espèce, la soumission du bail au statut des baux commerciaux ne donne lieu à aucune discussion.

Aux termes de l’article 16 du contrat de bail commercial, le bail sera résilié de plein droit à défaut de paiement d’un seul terme de loyer, un mois après un commandement de payer demeuré sans effet ou une sommation d’avoir à exécuter demeurée sans effet.

Par acte de commissaire de justice en date du 10 avril 2024, la société Elogie-Siemp a fait délivrer au preneur un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire insérée au bail et reproduisant les dispositions de l’article L 145-41 du code de commerce. Ce commandement est régulier en la forme et détaille le montant de la créance.

Il est établi que les causes du commandement de payer n’ont pas été réglées dans le mois de sa délivrance.

Il y a lieu en conséquence de constater le principe de l’acquisition de la clause résolutoire au 10 mai 2024.

Sur les délais

Aux termes de l'article L145-41 alinéa 2 du code de commerce, les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

En l’espèce, si l’association The Full Force Academy verse aux débats un prévisionnel financier, force est de constater qu’aucun versement n’a été effectué depuis l’assignation remontant à plus d’un an. L’association The Full Force Academy a déjà bénéficié de délais de fait importants et ne dispose manifestement pas des ressources pour faire face tant au paiement de l’arriéré locatif qu’au versement du loyer courant. Elle sera par conséquent déboutée de sa demande de délais comme suit au présent dispositif.

L’expulsion sera ordonnée avec toutes ses conséquences de droit, sans qu’aucune circonstance particulière ne justifie la mise en oeuvre d’une astreinte. La défenderesse sera alors réputée occupante sans droit ni titre, causant ainsi un préjudice au bailleur qui ne peut disposer du bien à son gré et une indemnité d’occupation sera mise à sa charge depuis l’acquisition de la clause résolutoire et jusqu’à la libération effective des lieux par la remise des clés, fixée à titre provisionnel au montant du loyer contractuel, outre les charges, taxes et accessoires.

2/ Sur la provision

Aux termes de l’article 835 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Il résulte du décompte locatif produit que l’obligation du preneur au titre des loyers, charges, taxes, accessoires et indemnités d’occupation dus à la Société Elogie s’élève à 108.659,18 euros au 2e trimestre 2025 inclus. Si la défenderesse prétend que les désordres affectant le local donné à bail sont à l’origine d’une perte d’exploitation, elle se limite à verser des échanges de courriels et une convocation à une expertise de 2023, ainsi qu’un procès verbal de constat de commissaire de justice établi le 23 avril 2025 décrivant des moisissures sur les fenêtres et une porte, sans que l’ensemble de ces éléments soient de nature à démontrer une impossibilité d’exploitation ou un blocage de son activité par l’absence de travaux. Aucun élément financier ne permet davantage de fixer à la somme sollicitée la perte d’exploitation alléguée.

Il convient donc de considérer que la somme figurant sur le décompte locatif au titre de la créance de la demanderesse et non sérieusement contestable et l’association The Full Force Academy sera déboutée de sa demande reconventionnelle et donc condamnée à titre provisionnel à payer la somme de 108.659,18 euros avec intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance. La capitalisation des intérêts sera ordonnée en application de l’article 1343-2 du code civil.

3/ Sur les autres demandes

Conformément aux dispositions de l’article 696 du code de procédure civile, l’association The Full Force Academy qui succombe supportera le poids des dépens.

Il est équitable de condamner la défenderesse au paiement à la demanderesse de la somme de 1.250 euros au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

L’exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS,

Statuant en référé par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Constatons l'acquisition de plein droit au 10 mai 2024 de la clause résolutoire insérée au bail et disons que l’association The Full Force Academy devra quitter les lieux et rendre libre de toute occupation les lieux loués sis [Adresse 1], en satisfaisant aux obligations des locataires sortants, notamment par la remise des clefs ;

Ordonnons, à défaut, l'expulsion de la locataire ainsi que celle de tous occupants de son chef et ce au besoin avec le concours de la force publique, avec le cas échéant la séquestration des meubles et objets mobiliers pouvant se trouver dans les lieux et leur transfert au garde meuble aux frais avancés par la défenderesse ;

Condamnons l’association The Full Force Academy à payer à la société Elogie-Siemp une provision de 108.659,18 euros (cent huit mille six cent cinquante neuf euros dix huit centimes) correspondant aux loyers et charges impayés au terme

du 2e trimestre 2025 inclus, outre les intérêts au taux légal à de la présente ordonnance ;

Ordonnons la capitalisation des intérêts;

Condamnons l'association The Full Force Academy à payer à la société Elogie-Siemp une indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle égale au montant du loyer et des charges normalement dus en cas de continuation des baux à compter du 1er avril 2025 et jusqu'à la date de son départ effectif ;

Déboutons la société Elogie-Siemp de sa demande d'astreinte ;
Déboutons l'association The Full Force Academy de sa demande de délais;

Déboutons l'association The Full Force Academy de sa demande reconventionnelle au titre de la perte d'exploitation;

Condamnons l'association The Full Force Academy, aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer du 10 avril 2024;
Condamnons l'association The Full Force Academy au paiement à la Société Elogie-Siemp de la somme de 1.250 euros (mille deux cent cinquante euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Rappelons que la présente ordonnance bénéficie de droit de l'exécution provisoire en vertu des dispositions de l'article 514 du code de procédure civile .

Fait à [Localité 7] le 13 juin 2025

La Greffière, La Présidente,

Carine DIDIER Maïté FAURY