TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

REFERES

ORDONNANCE DE REFERE RENDUE LE 17 Juin 2025

N°R.G. : 24/02748
N° Portalis DB3R-W-B7I-Z7IJ

N° Minute :

S.N.C. LA B2

c/

S.A.S. CHB SERVICES

DEMANDERESSE

S.N.C. LA B2
[Adresse 2]
[Localité 3]

représentée par Maître Dominique COHEN TRUMER de la SELASU CABINET COHEN-TRUMER, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : A0009

DEFENDERESSE

S.A.S. CHB SERVICES
[Adresse 6]
[Adresse 5]
[Localité 4]

non comparante

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Karine THOUATI, Vice-présidente, tenant l'audience des référés par délégation du Président du Tribunal,

Greffier : Flavie GROSJEAN, Greffier

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance réputée contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal, conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Nous, Président , après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du 02 avril 2025, avons mis au 27 mai 2025 l'affaire en délibéré, prorogé à ce jour :

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 16 novembre 2022, la société SNC LA B2 a donné à bail commercial à la société CHB SERVICES un local commercial (lot n° 99, local L9903 ) à usage de bureaux avec quatre places de parking dépendant du Centre d'Affaires LA BOURSIDIERE situés au [Adresse 9], d'une durée de neuf années à compter du 1er décembre 2022, moyennant un loyer annuel de 26 125 euros hors charges, payable par trimestre d'avance, pour toutes activités administratives et commerciales dans le cadre de son objet social, à l'exception de la vente en gros ou au détail.

Des loyers sont demeurés impayés.

Par acte de commissaire de justice du 10 octobre 2024, le bailleur a fait délivrer un commandement de payer, visant la clause résolutoire, à la société CHB SERVICES, pour une somme de 64 011,67 euros au titre de la dette locative arrêtée au 2 octobre 2024.

Par acte de commissaire de justice du 26 novembre 2024, la société SNC LA B2 a fait assigner la société CHB SERVICES devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Nanterre aux fins de voir principalement :

- Juger et constater que le jeu de la clause résolutoire est acquis à effet du 11 novembre 2024 et ordonner en conséquence l'expulsion de la société CHB SERVICES ainsi que celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique et l'aide d'un serrurier, du local portant le n° 99 à usage de bureaux et des quatre places de parking dépendant du Centre d'Affaire LA BOURSIDIERE situés à [Localité 7] [Adresse 1] ;
- Juger que la société SNC LA B2 pourra procéder à l'enlèvement et au déménagement des objets mobiliers garnissant les lieux, soit dans l'immeuble, soit chez un garde-meubles, au choix de la demanderesse, aux frais, risques et périls de la société CHB SERVICES ;
- Condamner la société CHB SERVICES à payer à titre provisionnel à la société SNC LA B2 la somme totale de 64 011,67 € au titre de son arriéré de loyers, charges et accessoires arrêtée au 8 novembre 2024 ;
- Juger mal fondée une éventuelle demande de délais ;
- Subsidiairement et dans l'hypothèse où des délais étaient accordés, juger que les sommes qui seront versées par la société CHB SERVICES s'imputeront en priorité sur les loyers, charges et accessoires courants, puis sur les termes venus à échéance postérieurement à la délivrance du commandement de payer, l'arriéré dû au titre du commandement de payer n'étant apuré qu'en outre ;
- Dans cette hypothèse, juger que faute par la société CHB SERVICES de respecter les délais accordés, et de régler, dans le même temps, les loyers, charges et accessoires courants, les termes échus postérieurement au commandement de payer, et l'arriéré, l'intégralité des sommes dues deviendra immédiatement exigible, la clause résolutoire sera acquise, et la société SNC LA B2 pourra dès lors poursuivre l'expulsion de la société CHB SERVICES ainsi que celle de tous occupants de son chef du local susvisé, avec au besoin le concours de la force publique et l'aide d'un serrurier;

- Condamner la société CHB SERVICES à payer à la société SNC LA B2 une indemnité d'occupation provisionnelle établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50 %), conformément à l'article 16 du bail, augmentée des charges et accessoires ;
- Juger que le dépôt de garantie restera acquis à la société SNC LA B2 ;
- Condamner la société CHB SERVICES à payer à la société SNC LA B2 la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamner la société CHB SERVICES en tous les dépens, en ce compris le coût du commandement, les frais de délivrance de la présente assignation, de la notification éventuelle à créanciers inscrits et de la signification de l'ordonnance à intervenir.

A l'audience du 2 avril 2025, la société SNC LA B2 a confirmé oralement les termes de son assignation et remis l'état des créanciers inscrits (néant). Sur demande du juge, la société SNC LA B2 a versé en délibéré un décompte actualisé au 8 avril 2025 qui mentionne un arriéré locatif de 91.898,58 euros.

Régulièrement assignée (remise de l'acte à l'étude), la société CHB SERVICES n'a pas comparu.
Conformément aux dispositions des article 455 et 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions du demandeur, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et à la note d'audience.

MOTIFS DE L'ORDONNANCE
Conformément à l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur la demande relative à l'acquisition de la clause résolutoire

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.

L'article 1103 du code civil prévoit que le contrat est la loi des parties.

Aux termes de l'article L. 145-41 du code de commerce :

« toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. / Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 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 ».

Il est constant que 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 clause résolutoire mentionnée dans le bail à son article 16, prévoit un délai d'effet d'un mois, et produit tous ses effets.

Concernant le commandement de payer du 10 octobre 2024, il a été régulièrement délivré à l'adresse des lieux loués.

Si ce commandement porte sur une somme de 64 011,67 euros et si le bailleur produit les justificatifs de cette somme indépendamment du commandement, en revanche, celui-ci n'annexe aucun décompte locatif, de sorte qu'il est impossible pour le débiteur de faire la critique des sommes restant dues.

Les effets du commandement souffrent donc d'une contestation sérieuse.
Partant, il n'y a pas lieu à référé sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire, ni sur les demandes qui en découlent d'expulsion et d'indemnité d'occupation.

Sur la demande de provision

Aux termes de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal peut accorder, en référé, une provision au créancier.

L'octroi d'une provision suppose le constat préalable par le juge de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable au titre de laquelle la provision est demandée. Cette condition intervient à un double titre : elle ne peut être ordonnée que si l'obligation sur laquelle elle repose n'est pas sérieusement contestable et ne peut l'être qu'à hauteur du montant non sérieusement contestable de cette obligation, qui peut d'ailleurs correspondre à la totalité de l'obligation.

La contestation est sérieuse quand l'un des moyens de défense n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision du juge du fond.

Cette condition est suffisante et la provision peut être octroyée, quelle que soit l'obligation en cause. La nature de l'obligation sur laquelle est fondée la demande de provision est indifférente, qui peut être contractuelle, quasi-délictuelle ou délictuelle.

Il appartient au demandeur de prouver l'existence de l'obligation, puis au défendeur de démontrer qu'il existe une contestation sérieuse susceptible de faire échec à la demande. La non-comparution du défendeur ne peut, à elle seule, caractériser l'absence de contestation sérieuse.

L'existence d'une contestation sérieuse s'apprécie à la date de sa décision et non à celle de sa saisine.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, dans sa version applicable au litige, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

L'article 1103 du code civil prévoit : « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »

En l'espèce,
Au vu du décompte au 8 novembre 2024 produit par la société SNC LA B2, l'obligation de la société CHB SERVICES au titre des loyers, charges et accessoires n'est pas sérieusement contestable à hauteur de la somme de 64 011,67 euros au titre du solde des loyers, charges et accessoires arrêté au 8 novembre 2024 (quatrième trimestre 2024 inclus), somme au paiement de laquelle il convient de condamner la société CHB SERVICES.

Sur les demandes accessoires :

L'article 491, alinéa 2, du code de procédure civile dispose que le juge statuant en référé statue sur les dépens. L'article 696 dudit code précise que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

La société CHB SERVICES, qui succombe, doit supporter la charge des dépens, conformément aux dispositions susvisées.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

L'équité et les circonstances de l'espèce commandent de condamner la société CHB SERVICES à payer à la société SNC LA B2 la somme de 2 000 euros sur le fondement de ces dispositions.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort, exécutoire à titre provisoire,

Au principal, renvoie les parties à se pourvoir au fond, mais dès à présent, par provision ;

Dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire ;

Dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes subséquentes d'indemnité d'occupation et d'expulsion ;

Condamne par provision la société CHB SERVICES à payer à la société SNC LA B2 la somme de 64 011,67 euros au titre du solde des loyers, charges et accessoires arrêté au 8 novembre 2024 (quatrième trimestre 2024 inclus) ;

Condamne la société CHB SERVICES aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement ;

Condamne la société CHB SERVICES à payer à la société SNC LA B2 la somme de 2 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rappelle que l'ordonnance de référé rendue en matière de clause résolutoire insérée dans le bail commercial a seulement autorité de chose jugée provisoire ;

Rappelle que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

FAIT À [Localité 8], le 17 Juin 2025.

LE GREFFIER,
LE PRESIDENT.
Flavie GROSJEAN, Greffier
Karine THOUATI, Vice-présidente