DU 01 Juillet 2025 Minute numéro :

N° RG 25/00310 - N° Portalis DB3U-W-B7J-OKIA

Code NAC : 72A

S.C.I. AMARGNY

C/
S.A.S. CACEF

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 5]

---===ooo§ooo===---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---===ooo§ooo===---

ORDONNANCE RÉFÉRÉ

LE JUGE DES REFERES : Didier FORTON, Juge,

LE GREFFIER : Clémentine IHUMURE

LES PARTIES :

DEMANDEUR

S.C.I. AMARGNY, dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Me Sabine DOUCINAUD-GIBAULT, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 120, Me Christophe WACQUET, avocat au barreau d'AMIENS, vestiaire :

DÉFENDEUR

S.A.S. CACEF, dont le siège social est sis [Adresse 3]
représentée par Me Jean-christophe LEROUX, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 73, Me Erick ROYER, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C1732

ooo§ooo
Débats tenus à l'audience du : 28 Mai 2025
Date de délibéré indiquée par le Président par mise à disposition au greffe
le 01 Juillet 2025
ooo§ooo

EXPOSE DU LITIGE :

Par exploit en date du 27 mars 2025 la société AMARGNY a fait assigner la société CACEF au visa notamment l'article 835 du code de procédure civile aux fins de voir, aux termes de ses observations à l'audience :

COMDAMNER la société CACEF à laisser le bailleur à accéder aux locaux et à exercer un droit de visite dans le respect d'un planning des locaux dont elle est propriétaire en application du bail, à compter de la signification de la décision à intervenir,
ASSORTIR cette condamnation de deux astreintes de 1500 € par refus d'accès et le refus du droit de visite,
COMDAMNER à titre provisiormel la société CACEF à payer à la société AMARGNY la somme de 11.334,60 € au titre des charges du bail,
COMDAMNER la société CACEF à payer à la société AMARGNY la somme de 3.000 € par application des dispositions de l'article 700 du CPC,
COMDAMNER la société CACEF aux entiers dépens,

Par conclusions déposées à l'audience et soutenues oralement ainsi qu'aux termes de ses conclusions orales la société CACEF sollicite de voir :
PRONONCER la nullite de l'assignation ;
EXERCER son droit d'accès au fichier national des interdits de gérer afin de vérifier si Madame [N] [Y] ne fait pas l'objet d'une interdiction de gérer ;
Dans l'affirmative, RENVOYER ce dossier à une prochaine audience afin de permettre à la société CACEF de conclure sur ce point ;
DIRE n'y avoir lieu à référé sur la demande judiciaire d'exercice du droit de visite de la SCI AMARGNY ;
DIRE n'y avoir lieu à référé sur la demande d'astreinte de la SCI AMARGNY ;

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le juge des référés estimerait opportun d'ordonner judiciairement l'exercice du droit de visite, il est demandé au Juge des Référés près du Tribunal Judiciaire de Céans de LIMITER l'exercice de ce droit de visite à deux fois par semaine, d'enjoindre à la SCI AMARGNY de respecter un délai de prévenance de 48 heures à l'avance ;
DIRE n'y avoir lieu à référé sur la demande de condamnation provisionnelle au titre des charges du bail commercial ;
A titre reconventionnel, CONDAMNER la SCI AMARGNY à payer à la société CACEF la somme de 5 000 euros à titre provisionnel pour dommages et intérêts pour résistance abusive ;
CONDAMNER la SCI AMARGNY à payer àla société CACEF la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure civile, outre les dépens ;

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 DE LA DECISION

Sur la nullité de l'assignation :

En vertu des disposition de l'article 56 du code de procédure civile :

"L'assignation contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice et celles énoncées à l'article 54 :
1° Les lieu, jour et heure de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée ;
2° Un exposé des moyens en fait et en droit ;
3° La liste des pièces sur lesquelles la demande est fondée dans un bordereau qui lui est annexé.
L'assignation précise également, le cas échéant, la chambre désignée. Elle vaut conclusions" ;

La société CACEF soulève la nullité de l'assignation au motif que, la société AMARGNY ayant actualisé à l'audience sa demande en distinguant sa demande d'accès aux locaux et sa demande de visite des locaux, l'article 56 du code de procédure civile n'a pas été rexpecté ;

Il apparaît cependant à la lecture du corps de l'assignation que la société AMARGNY a fait état de deux droits d'accés distincts prévus par les articles 4.5 et 4.4 du bail, l'article 4.5 mentionnant un droit de visite du bailleur en cas de résiliation du bail, de sorte qu'il apparaît que la demanderesse a satisfait aux exigences de l'article 56 du code de procédure civile précité concernant l'exposé des moyens de fait et de droits ;

Dès lors, il y aura lieu de rejeter l'exception de nullité ;

Sur la demande tendant à voir exercer notre droit d'accès au fichier national des interdits de gérer afin de vérifier si Madame [N] [Y] ne fait pas l'objet d'une interdiction de gérer :

La société CACEF se borne à ce titre à faire valoir que dans le cadre d'une procédure collective concernant la société AASM FORMATION dont Madame [N] [Y] a été la gérante, cette dernière aurait fait l'objet d'une interdiction de gestion ;

Cependant, elle ne verse aux débats aucune pièce qui pourrait étayer ce qui ne constitue que de simples allégations et il y aura lieu en conséquence de dire n'y avoir lieu à faire droit à sa demande;

Sur la demande en principal :

En vertu des dispositions de l'article 835 du Code de Procédure Civile "Le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire" ;

Il convient de rappeler que le trouble manifestement illicite visé désigne toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui,directement ou non, constitue une violation évidente de la règle de droit ;

En outre, le juge des référés est le juge de l'évidence ;
En l'espèce, par acte sous seing privé en date du 3 mai 2018, la société AMARGNY a donné à bail à la société CACEF des locaux commerciaux dépendant d'un immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 4] et le 18 décembre 2024 et la société CACEF a donné congé de ce bail à effet au 30 juin 2025 ;

La société AMARGNY soutient que la société CACEF met obstacle à l'exercice de ses droits d'accés et de visite du local prévu par l'article 4.5 du bail qui dispose que :

" Le preneur laissera visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels preneur en cas de résiliation du bail en fin de bailpendant la période de préavis." ;

Et par l'article 4.4 du bail qui dispose que :

"Le preneur laissera le bailleur; son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux, loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture des locaux, sous réserve d 'avertir le preneur huit jours à l'avance par courrier recommandé avec demande d 'accusé de réception." ;

La société CACEF conteste son opposition à la visite des lieux allégués, faisant valoir des contraintes de visite liées à

l'organisation de son entreprise de transport ;

En l'espèce, il apparaît à la lecture des échanges de courriers versés aux débats que, si la société CACEF s'est opposée à la visite de ses locaux, elle a invoqué des raisons professionnelles plausibles et a explicitement fait savoir qu'elle ne s'opposait pas à ces visites, aux heures d'ouverture du site, du lundi au vendredi de 8h30 à 12 heures et de 13 heures à 16h30 ;

Ainsi il apparaît que si la société CACEF s'est opposée à une visite prévue par le bailleur le 29 janvier 2025 pour cause d'audit pour maintenir ses certifications , elle a néanmoins proposé la date du 3 février 2025 ;

En outre, il convient de constater que, si la société CACEF s'est opposée par lettre du 22 janvier 2025 à l'accés des bailleurs à ses locaux qu'elle a qualifié de "visite de courtoisie", c'est au motif que cette visite était prévue par les bailleurs pour un état des lieux qui ne lui paraissait pas opportun, un état des lieux de sortie pouvant être réalisé au moment nécessaire ;

Il y a lieu de d'apprécier ce refus au vu du contexte conflictuel liant les parties, qui plus est dans un cadre familial, et de constater qu'à l'approche de l'existence d'un constat des lieux de sortie, celui souhaité par la bailleresse est susceptible de relever d'un abus de droit ;

Ainsi il apparaît que la société CACEF ne procède pas à une obstruction systématique aux droits de visite de la société AMARGNY prévu par l'article 4.5 du bail précité ;

En outre il apparaît qu'il existe une contestation sérieuse sur l'exercice abusif par la bailleresse des dispositions de l'article 4.4 du bail précité ;

Dès lors, la société AMARGNY ne rapporte pas la preuve d'un trouble manifestement excessif et il y aura lieu de dire n'y avoir lieu à référé sur sa demande à ce titre ;

Sur la demande en paiement :

La société AMARGNY sollicite le paiement de la somme de 11.334,60 euros au titre de refacturation des assurances propriétaire non occupant et de la taxe sur les bureaux comme prévue par les articles 4.7.14 et 4.6 du bail ;

Cependant, il apparaît que ces charges réclamées ne sont pas mentionnées à l'inventaire annexé au renouvellement du bail du 14 juin 2022 conformément à l'article L 145-4-2 du code de commerce qui dispose que :
"Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux. (...)" ;

Il apparaît donc qu'il existe une contestation sur l'obligation au paiement et il y aura lieu en conséquence de dire n'y avoir lieu à référé à ce titre ;

Sur les autres demandes :

Il apparaît inéquitable de laisser à la charge de la société CACEF le montant des frais irrépétibles et il y aura lieu de condamner la société AMARGNY à lui payer 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

L'exécution provisoire est de droit ;

La société AMARGNY succombe à la procédure et sera donc condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe ;

REJETONS l'exception de nullité de l'assignation ;

DISONS n'y avoir lieu à exercer notre droit d'accès au fichier national des interdits de gérer afin de vérifier si Madame [N] [Y] ne fait pas l'objet d'une interdiction de gérer ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande de la société AMARGNY tendant à l'exercice de ses droits d'accés et de visite des locaux ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande en paiement de la société AMARGNY ;

CONDAMNONS la société AMARGNY à payer à la société CACEF 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire à titre provisoire ;

CONDAMNONS la société AMARGNY aux dépens ;

Fait au Tribunal Judiciaire de Pontoise, le 01 Juillet 2025.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT