DU 01 Juillet 2025 Minute numéro :

N° RG 25/00199 - N° Portalis DB3U-W-B7J-OFHM

Code NAC : 72A

S.A. CAPAL
C/
S.A.R.L. LPB FOOD

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 4]

---===ooo§ooo===---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---===ooo§ooo===---

ORDONNANCE RÉFÉRÉ

LE JUGE DES REFERES : Sylvain THONIER, juge placé auprès du Premier Président de la Cour d'appel de VERSAILLES, déléguée aux fonctions de Juge des référés au Tribunal judiciaire de PONTOISE

LA GREFFIERE : Isabelle PAYET

LES PARTIES :

DEMANDEUR

S.A. CAPAL, dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Maître Laure LUCQUIN de la SCP LUCQUIN-ZOGHAIB AVOCATS, avocats au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 149, et Me Salah GUERROUF, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : D 1952

DÉFENDEUR

S.A.R.L. LPB FOOD, dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Maître Béatrice VESVRES de la SELARL VP AVOCATS, avocats au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 236, et Me Christine BONNEFOY, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : A 0921

ooo§ooo

Débats tenus à l'audience du 27 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 acte sous seing privé du 10 juin 2015, la société CAPAL a donné en location à la société NICOCKTAIL un local à usage de « [Localité 2], Restaurant, salles de réception et de séminaires ›› outre quatre emplacements de stationnements privatifs ainsi qu'une aire de livraison pour accès aux cuisines dans un immeuble situé au [Adresse 3], pour une durée de neuf années à compter du 1er octobre 2015 moyennant différentes charges et conditions et notamment un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de 15.068 €, révisable chaque année au 1er octobre en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Cette clause a été modifiée par avenant du 20 janvier 2016, le loyer étant désormais stipulé révisable le 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Par acte sous seing privé du 27 juillet 2018, la société NICOCKTAIL a cédé son fonds de commerce à la société LPB FOOD.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 24 juin 2024, la société EVOLIS, agissant ès-qualité de mandataire de gestion de la société CAPAL a mis en demeure la société LPB FOOD de payer la somme de 13.923,83 € au titre de de l'indexation du loyer qui n'avait pas été réalisée sur la période courant du 1er janvier 2019 au 1er janvier 2023.

Par acte de commissaire de justice en date du 31 décembre 2024, la SA CAPAL a fait assigner en référé la SARL LPB FOOD devant le tribunal judiciaire de PONTOISE afin de voir :
- Condamner par provision la société LPB FOOD à payer à la société CAPAL la somme de 8.512,58 € correspondant au rappel de loyer indexé sur la période courant de l'année 2019 à 2024 déduction faite de la reddition de charges locatives de l'année 2019 d'un montant de 458,29 € avec intérêts de retard à compter du 20 novembre 2014, date de mise en demeure de payer cette somme.
- Condamner la société LPB FOOD à payer à la société CAPAL la somme de 2.500 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.
- Condamner la société LPB FOOD aux entiers dépens de l'instance qui comprendront les frais de signification de la présente assignation.

L’affaire a été retenue à l’audience du 27 mai 2025 à laquelle la SA CAPAL maintient ses demandes aux termes de son assignation et de ses dernières conclusions. A titre subsidiaire, si des délais de paiement devaient être accordés, la SA CAPAL sollicite que la déchéance du terme soit encourue avec exigibilité du solde restant dû en cas de non-paiement des échéances.

La SARL LPB FOOD sollicite à titre principal que la SA CAPAL soit déboutée de l’ensemble de ses demandes, fins et prétentions, et à titre subsidiaire qu’il soit ordonné des délais de paiement à hauteur de 24 mois, et en tout état de cause de voir condamner la SA CAPAL à lui verser la somme de 3000 euros au titre de l’article 700 du code de procédure civile ainsi qu’aux entiers dépens, y compris les frais de recouvrement imputables au créancier d’une condamnation judiciaire exécutée par commissaire de justice.

La SARL LPB FOOD soutient, au visa de l’article 835 du code de procédure civile, qu’il existe une contestation sérieuse car le litige repose sur l’interprétation de la clause du contrat de bail, et que le juge des référés n’est donc pas compétent.

En application de l’article 455 du code de procédure civile, pour l’exposé complet des moyens et prétentions des parties, il est fait référence aux conclusions des parties.

La décision a été mise en délibéré au 1er juillet 2025 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de provision
Aux termes de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut toujours, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Il est admis qu'il y a une contestation sérieuse chaque fois que la décision du Juge des référés l'obligerait à se prononcer préalablement sur une contestation relative à l'existence d'un droit ou le conduirait à se prononcer sur le fond du litige, par exemple en portant une appréciation sur la validité, la qualification ou l'interprétation d'un acte juridique.

En outre, il sera rappelé que le juge des référés est le juge de l'évidence.

En l'espèce, la SA CAPAL fonde sa demande de provision sur les articles 5 et 6 de l'avenant du 20 janvier 2016.
L'article 6 du contrat, intitulé « INDEXATION DU LOYER », stipule que

« Le loyer ci-dessus fixé [à l'article 5] sera révisé et indexé en fonction désormais des variations de l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.
Le loyer sera alors réajusté de plein droit au début de chaque année, soit le 1er janvier. Cette révision s'effectuera sur l'appel de loyer du 1er trimestre civil et au plus tard lors de l'appel de loyer du 2ème trimestre civil, sans l'accomplissement de formalité judiciaire ou extrajudiciaire. »

La SA CAPAL considère que la hausse annuelle du loyer est ainsi automatique et ne nécessite aucune action de sa part. A l'inverse, la défenderesse soutient que la hausse du loyer ne figure sur aucun appel de loyers sur la période concernée (ce qui n'est pas contesté), ce qu'impose pourtant la rédaction du contrat pour rendre cette augmentation exigible.

En effet, à la lecture de ladite clause, la rédaction peut laisser penser que la hausse annuelle doit, pour être appliquée, figurer sur l'appel de loyer du 1er ou 2e trimestre civil, nécessitant bien par là une action de la part du bailleur. Cette action se distinguerait par ailleurs d'une notification préalable à l'augmentation, mais consisterait simplement en une demande de paiement du loyer tel que déterminé dans le bail, ici en prenant en compte l'augmentation suivant l'indice INSEE.

En conséquence, la clause objet du litige est sujette à interprétation, excluant ainsi la compétence du juge des référés.

Il n'y a donc pas lieu à référé sur la demande formulée par la SA CAPAL.

Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

La SA CAPAL, qui succombe, supportera la charge des entiers dépens.

Il convient également de condamner la SA CAPAL, partie succombante, à payer à la demanderesse la somme de 1 500 euros, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La SA CAPAL sera déboutée de sa demande sur ce point.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe,
DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande de provision de la SA CAPAL ;
CONDAMNONS la SA CAPAL à payer à la SARL LPB FOOD la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de

procédure civile ;

DEBOUTONS la SA CAPAL de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETONS toute autre demande plus ample ou contraire des parties ;

CONDAMNONS la SA CAPAL au paiement des dépens ;

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Et l'ordonnance est signée par le président et la greffière.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT