11 septembre 2025
Tribunal judiciaire de Versailles
RG n° 24/03201

Troisième Chambre

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES
Troisième Chambre
JUGEMENT
11 SEPTEMBRE 2025

N° RG 24/03201 - N° Portalis DB22-W-B7I-SBWQ
Code NAC : 30E

DEMANDERESSE :

La société «MCT» MAINTENANCE, CLIMATISATION, CHAUFFAGE, TRAVAUX, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 824 649 438 dont le siège social est situé [Adresse 3] et prise en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par Maître Sophie WEISGERBER de la SELAS FIDAL, avocat postulant au barreau de VERSAILLES et par Maître Déborah ITTAH, avocat plaidant au barreau du VAL-DE-MARNE.

DÉFENDERESSE :

La société SCI LES ENTREPRENEURS, société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro
504 289 596 dont le siège social est situé [Adresse 1] et prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

défaillante, n'ayant pas constitué avocat.

ACTE INITIAL du 03 Mai 2024 reçu au greffe le 28 Mai 2024.

DÉBATS : A l'audience publique tenue le 03 Juillet 2025, Monsieur LE FRIANT, Vice-Président, siégeant en qualité de juge unique, conformément aux dispositions de l'article 812 du Code de Procédure Civile, assistée de Madame Béatrice CRENIER, Adjoint Administratif faisant fonction de Greffier, a indiqué que l'affaire sera mise en délibéré au 11 Septembre 2025.

Exposé du litige

* * * * * *

EXPOSE DU LITIGE

La SCI LES ENTREPRENEURS est propriétaire de locaux situés [Adresse 2].

Aux termes d'un renouvellement du bail en date du 26 septembre 2012, la SCI ENTREPRENEURS a donné à bail à la société MCT MAINTENANCE, CLIMATISATION, CHAUFFAGE, TRAVAUX, ci-après dénommée MCT, divers locaux situés [Adresse 2], à usage de bureaux d'une surface de 80 m² dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 9 années, à compter du 10 mai 2012.

En juin 2021, la société MCT s'est vue signifier une saisie-attribution de loyers à la requête de la BNP PARIBAS à qui la SCI LES ENTREPRENEURS doit une somme de plus d'un million d'euros.

La société MCT a été contrainte de déférer à cette saisie-attribution et a réglé le loyer entre les mains du commissaire de justice.

Le 4 avril 2024, la SCI DES ENTREPRENEURS a fait délivrer un commandement visant la clause résolutoire à la société MCT d'avoir à payer une somme de 32.430,33 euros au titre de loyers et charges impayés de juin 2021 au 15 janvier 2024.

La société MCT a, par acte du 3 mai 2024, assigné devant le tribunal judiciaire de Versailles la SCI DES ENTREPRENEURS.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 8 avril 2025.

Aux termes de son assignation, la société MCT demande au tribunal de :

Vu les articles 1103, 1104 du Code Civil
Vu l'article L 145-41 du Code de Commerce

- Déclarer nul et de nul effet le commandement visant la clause résolutoire délivré le 4 avril 2024 à l'encontre de la société MCT ;

- ordonner que le commandement visant la clause résolutoire délivré le
4 janvier 2024 soit privé de tout effet en ce qu'il a été mis en œuvre de mauvaise foi par la SCI LES ENTREPRENEURS ;

- condamner la SCI LES ENTREPRENEURS à payer à la société MCT la somme de 7.200 € au titre des appels de provisions sur charges non régularisées ;

- faire injonction à la SCI LES ENTREPRENEURS de ne pas appeler de provisions pour charges en l'absence de stipulation

au bail sous astreinte de
200 € par appel de provision indu ;

- ordonner à la SCI LES ENTREPRENEURS de réaliser les travaux de réfection de la toiture dans un délai de quinze jours à compter de la décision à intervenir, sous astreinte de 250 € par jour de retard ;

- condamner la SCI LES ENTREPRENEURS à régler à la société MCT, la somme de 6.000€ au titre de l'article 700 du CPC ;

- la condamner aux entiers dépens.

Pour un exposé exhaustif des moyens des parties, il sera renvoyé à l'assignation en application de l'article 455 du code de procédure civile.

La SCI DES ENTREPRENEURS, régulièrement citée à étude, n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.
Conformément à l'article 473 du code de procédure civile, il sera statué par jugement réputé contradictoire.

Motivation

MOTIFS

Sur la nullité du commandement de payer

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.

Est nul et de nul effet le commandement de payer délivré de mauvaise foi.

En l'espèce, le 11 mai 2021 , la société MCT s'est vue signifier une saisie-attribution entre les mains d'un locataire par un commissaire de justice aux fins de paiement directement entre les mains de celui-ci des loyers dus à la SCI DES ENTREPRENEURS. Cet acte précise que la SCI DES ENTREPRENEURS était informée de la mesure d'exécution.

Le commandement de payer délivré le 4 avril 2024 vise les échéances du
1er juin 2021 au 1er octobre 2023.

La locataire justifie de quittances de loyer délivrées par le commissaire de justice pour la période du mois de juin 2021 au mois de décembre 2022.

Elle justifie également d'un message du mandataire de la SCI DES ENTREPRENEURS du 24 octobre 2023 lui notifiant que suite à un jugement annulant la saisie rendu le 12 mai 2023, elle devait reprendre les paiements entre ses mains.

Il en résulte que la SCI DES ENTREPRENEURS qui était parfaitement informée de la mesure d'exécution exercée entre les mains de sa locataire et du paiement du loyer par celle-ci entre les mains d'un tiers, a, en délivrant un commandement de payer pour les sommes ainsi réglées, agi de mauvaise foi.

En conséquence, il y a lieu de déclarer le commandement ainsi délivré nul et de nul effet.

Sur le remboursement des provisions sur charges et la demande d'injonction de ne pas faire

Aux termes de l'ancien article 1235 du Code civil, tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition.
Il appartient à celui qui se prévaut d'un paiement indu d'en rapporter la preuve.

En l'espèce, la société MCT ne produit aucun décompte pour justifier la somme qu'elle réclame. Elle ne produit pas davantage d'avis d'échéance mentionnant la provision sur charges indue à l'exception de celle du mois d'avril 2024 qu'elle ne justifie pas avoir payé.

Au surplus, il faut constater que les quittances précitées établies par le commissaire de justice ne mentionnent que le paiement de loyers et non de provisions pour charges.

Il en résulte qu'à défaut de rapporter la preuve des paiements indus dont elle se prévaut la société MCT ne pourra qu'être déboutée de ses prétentions sur ce point.
Au surplus, s'il est constant que le bail du 25 septembre 2012 ne prévoit pas le paiement de provisions sur charges et n'en fixe pas le montant, la présente juridiction ne saurait prononcer à l'encontre de la bailleresse une injonction de ne pas faire consistant à ne pas exiger des sommes non prévues au contrat dès lors qu'il appartient uniquement dans ce cadre à la locataire de ne pas régler les sommes appelées sans aucun fondement contractuel.

Il y a lieu dès lors de débouter la société MCT de ses prétentions à ce titre.

Sur les travaux sur la toiture

La société MCT ne produit aucune pièce pour étayer ses affirmations à ce titre. Elle ne pourra qu'être déboutée de sa demande sur ce point.

Sur les demandes accessoires

La SCI DES ENTREPRENEURS succombant devra supporter la charges des dépens.

Il y a lieu par ailleurs de condamner la SCI DES ENTREPRENEURS à payer à la société MCT une somme de 2.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il convient de rappeler qu'en application de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la décision rendue n'en dispose autrement. En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal judiciaire statuant par décision réputée contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe après débats en audience publique,

Déclare nul et de nul effet le commandement de payer délivré le 4 avril 2024 par la SCI DES ENTREPRENEURS à l'encontre de la société MCT MAINTENANCE, CLIMATISATION, CHAUFFAGE, TRAVAUX ;

Condamne la SCI DES ENTREPRENEURS aux entiers dépens ;

Condamne la SCI DES ENTREPRENEURS à payer à la société MCT MAINTENANCE, CLIMATISATION, CHAUFFAGE, TRAVAUX une somme de 2.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute la société MCT MAINTENANCE, CLIMATISATION, CHAUFFAGE, TRAVAUX du surplus de ses prétentions ;

Rappelle que le présent jugement est exécutoire de droit à titre provisoire.
Prononcé par mise à disposition au greffe le 11 SEPTEMBRE 2025 par Monsieur Thibaut LE FRIANT, Vice-Président, assisté de Madame Carla LOPES DOS SANTOS, Greffier lors du prononcé, lesquels ont signé la minute du présent jugement.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT