4 juillet 2025
Tribunal judiciaire de Béziers
RG n° 25/00252

Chamb. référés(sup 10000)

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 14]

Ordonnance du : 04 Juillet 2025

N° RG 25/00252 - N° Portalis DBYA-W-B7J-E3USU

N° Minute : 25/418

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

ENTRE

E.U.R.L. ADRIGANE prise en la personne de son représentant légal en exercice
[Adresse 16],
[Adresse 2]
[Localité 8]

E.U.R.L. DI NATALE prise en la personne de son représentant légal en exercice
[Adresse 17],
[Adresse 2]
[Localité 8]

DEMANDEURS
Représentés par Me Olivier GUERS de la SCP VERBATEAM MONTPELLIER, avocats au barreau de MONTPELLIER

D'UNE PART

ET

S.C.I. JEMME IMMO prise en la personne de son représentant légal en exercice
[Adresse 1]
[Localité 6]

Représentée par Me Corinne PAQUETTE-DESSAIGNE de la SELARL JURIDIS-LR, avocats au barreau de BEZIERS substituée par Me Muriel MERAND, avocat,

DÉFENDEUR

D'AUTRE PART

COMPOSITION:

Lors des débats en audience publique:
Monsieur Jean-Bastien RISSON, Président
Madame Béatrice MONBARBUT, Greffier

Exposé du litige

Magistrat ayant délibéré:
Monsieur Jean-Bastien RISSON, Président

Après que les parties ou leurs conseils aient été entendus en leurs explications et plaidoirie à l'audience Publique du 17 Juin 2025 et qu'il en ait été délibéré, l'ordonnance suivante a été rendue ce jour.

Vu les articles 834, 835 et 837 du Code de procédure civile,
Vu l'assignation en référé par acte de commissaire de justice, devant le président du tribunal judiciaire de BEZIERS, à la demande de la société à responsabilité limitée ADRIGANE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, (ci-après dénommée SARL ADRIGANE), et de la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, (ci-après dénommée SARL DI NATALE), en date du 27 décembre 2024, de la société civile JEMME IMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice, (ci-après dénommée SC JEMME IMMO), tendant à la voir condamner à enlever les palissades, tente et caméras de vidéosurveillance, rétablir le moteur du portail d'accès, remettre l'enseigne enlevée, leur délivrer les clés du bâtiment B et ne plus circuler sur tout ou partie de l'assiette du bail, le tout sous astreinte de 200,00 € par jour de retard à compter d'un délai de 8 jours après la signification de la décision à intervenir, pendant un délai de 6 mois, outre la voir condamner au paiement de la somme de 3.012,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens,

Vu la décision ordonnant la radiation de l'affaire en date du 25 février 2025,
Vu la demande de réinscription au rôle des affaires en cours reçue le 11 avril 2025 et la réinscription du dossier avec avis

aux avocats constitués, en date du 14 avril 2025, pour l'audience du 20 mai 2025 à 09h00,

Vu l'audience du 20 mai 2025 où les parties ont sollicité le renvoi de l'examen de l'affaire à une audience ultérieure,

Vu les conclusions déposées aux intérêts de la SC JEMME IMMO, qui a sollicité de voir constater qu'il existe des contestations sérieuses, voir le juge des référés se déclarer incompétent, voir constater l'absence de trouble manifestement illicite, voir rejeter la demande de suspension partielle de loyer et voir débouter la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE de l'ensemble de leurs demandes, outre, à titre reconventionnel, voir constater la résiliation des baux commerciaux, ordonner leur expulsion, condamner la SARL ADRIGANE au paiement d'une provision de 1.705,67 € au titre des arriérés de loyers, condamner la SARL DI NATALE au paiement d'une provision de 3.778,10 € au titre des arriérés de loyers, fixer une indemnité d'occupation égale à la valeur du loyer mensuel, condamner la SARL ANDRIGANE au paiement d'une provision de 1.500,00 € en réparation du préjudice subi par la violation des obligations contractuelles, condamner la SARL DI NATALE au paiement d'une provision de 2.500,00 € en réparation du préjudice subi par la violation des obligations contractuelles, à remettre le terrain en état sous astreinte de 200,00 € par jour de retard passé un délai de 15 jours ainsi qu'à cessé son activité de pisciniste à compter de la décision, sous astreinte de 200,00 € par jour de retard et par infraction constatée et, à défaut, constater la résiliation du bail verbal et la condamner au paiement d'une provision de 9.000,00 € au titre des loyers impayés d'avril 2024 à juin 2025, ainsi que condamner in solidum les demanderesses à retirer l'intégralité des déchets entreposés dans un délai de 15 jour à compter de la décision, sous astreinte de 200,00 € par jour de retard, enfin, en toutes hypothèses, leur enjoindre de produire l'intégralité des contrats d'assurance multirisques professionnelle et de solliciter le déplacement de leur compteur dans un délai de 8 jours à compter de la décision, sous astreinte de 200,00 € par jour de retard, les voir condamner in solidum au paiement de la somme de 6.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris, les frais de commandements de payer, de constats et de sommations interpellatives,

Vu les conclusions complétives déposées aux intérêts de la SARL ADRIGANE et de la SARL DI NATALE, qui a modifié ses demandes et souhaite désormais voir, à titre principal, sur le fondement de l'article 835 alinéa 1er du Code de procédure civile, condamner la défenderesse à enlever les palissades, tente et caméras de vidéosurveillance, rétablir le moteur du portail d'accès, remettre l'enseigne enlevée, leur délivrer les clés du bâtiment B et ne plus circuler sur tout ou partie de l'assiette du bail, le tout sous astreinte de 200,00 € par jour de retard à compter d'un délai de 8 jours après la signification de la décision à intervenir, pendant un délai de 6 mois, et prononcer la suspension rétroactive et partielle des loyers jusqu'à rétablissement de l'accès, ainsi que, à titre subsidiaire, la même condamnation sur le fondement de l'article 834 du Code de procédure civile, outre, à titre très subsidiaire, renvoyer l'affaire à une audience au fond, enfin, en tout état de cause, voir condamner la SC JEMME IMMO à leur communiquer la lettre d'option à la TVA et des justificatifs de reversement des acomptes de TVA, sous astreinte de 200,00 € par jour de retard à compter d'un délai de huit jours après le prononcé de la décision pendant 3 mois, la voir condamner à rétablir l'accès aux compteurs d'eau et d'électricité, sous astreinte de 200,00 € par jour de retard passé un délai de 20 jours après le prononcé de la décision pendant un délai de 3 mois, et la voir condamner au paiement de la somme de 6.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens,

Vu l'audience du 17 juin 2025 lors de laquelle l'ensemble des parties a repris oralement ses demandes,

Conformément aux articles 446-1 et 455 du Code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance ainsi qu'aux conclusions déposées et développées oralement à l'audience,

Motivation

MOTIFS

Sur la compétence

Aux termes de ses dernières écritures, la SC JEMME IMMO soulève l'incompétence du juge des référés faisant valoir qu'il n'appartient pas au juge des référés de se prononcer sur l'opposabilité des baux commerciaux allégués.
Or, il convient de relever que la défense de la SC JEMME IMMO ne constitue pas une exception d'incompétence mais tend en réalité à contester les pouvoirs du juge des référés, de sorte que l'exception d'incompétence doit être rejetée et que les contestations soulevées par la défenderesse seront analysées lors de l'examen de la demande principale.

Sur le trouble manifestement illicite

L'article 835 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que « le président du tribunal judiciaire [...peut] 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. »
Le juge des référés saisi sur le fondement de l'article 835 du Code de procédure civile doit essentiellement constater, soit l'imminence du dommage, afin de prévenir sa survenance à titre préventif, soit le caractère manifestement illicite du trouble, après sa réalisation, pour y mettre fin.
Le trouble manifestement illicite visé par l'article 835 alinéa 1er du Code de procédure civile désigne « toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit ». Ledit trouble correspond à la voie de fait, la juridiction suprême assimilant les deux notions (2ème Civ. 07/06/2007), dans ce cas, le dommage est réalisé et il importe d'y mettre un terme.
L'anormalité du trouble s'apprécie in concreto. Il convient donc de rappeler que le juge des référés n'est fondé à intervenir pour prescrire des mesures conservatoires ou de remise en état adéquates à la nature du différend qu'après s'être assuré de l'existence des conditions de son intervention.
En outre, en matière de trouble manifestement illicite, l'existence d'une contestation sérieuse n'exclut pas l'application de cette disposition légale, pour autant nécessité est faite de rapporter la preuve de l'atteinte à une liberté protégée ou un droit consacré.

En l'espèce, la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE exposent avoir pris à bail des locaux commerciaux sis [Adresse 5], lesquels appartiennent désormais à la SC JEMME IMMO. Elles indiquent cependant que la bailleresse manque à son obligation de délivrance conforme en leur causant plusieurs troubles, à savoir une diminution de l'assiette du bail, une restriction d'accès aux lieux loués, une installation de caméras de vidéosurveillance, une dégradation de l'enseigne commerciale et une gêne dans l'exploitation des locaux loués.
Pour faire échec à cette demande, la SC JEMME IMMO soutient que le contrat de bail consenti à la SARL DI NATALE ne lui est pas opposable dès lors qu'il n'a pas été annoncé dans l'acte de vente et qu'elle n'a jamais eu connaissance d'un troisième bail verbal. Elle argue également que l'assiette du bail n'est pas déterminée, que l'accès aux locaux n'est pas entravé, qu'aucune caméra n'est orientée vers les bureaux du gérant des sociétés et que les demanderesses n'apportent aucune preuve de l'existence et de la disparition de l'enseigne commerciale.

Il résulte de l'acte notarié en date du 10 août 2012 que la société civile immobilière LUNA (ci-après dénommée SCI LUNA), aux droits de laquelle vient la SC JEMME IMMO conformément à l'acte de vente en date du 22 mars 2024, a consenti à la SARL ADRIGANE un bail commercial portant sur le tiers du local à usage de bureau et le tiers de la partie à usage d'entrepôt, sur la parcelle cadastrée section AE n°[Cadastre 12], ainsi que sur le tiers du terrain situé à l'arrière, cadastré section AE n°[Cadastre 11]. Il résulte également de l'acte notarié en date du 10 août 2012 que la SCI LUNA a consenti à Monsieur [Y] [P], aux droits duquel vient la SARL DI NATALE, un bail commercial portant sur les deux tiers du local à usage de bureau et les deux tiers de la partie à usage d'entrepôt, figurant sur la parcelle section AE n°[Cadastre 12], ainsi que sur les deux tiers du terrain situé à l'arrière, cadastré section AE n°[Cadastre 11]. Ainsi, aux termes de ces baux, il apparaît que l'entièreté du local à usage de bureau, de la partie à usage d'entrepôt et du terrain situé à l'arrière aurait été donnée à bail.

En revanche, l'acte de vente notarié en date du 22 mars 2024 relatifs aux biens litigieux mentionne que le tiers du local à

usage de bureau, le tiers de la partie à usage d'entrepôt et le tiers du terrain situé à l'arrière font l'objet d'un contrat de location au profit de la SARL ADRIGANE, que le tiers restant est loué verbalement à la SARL DI NATALE et que l'acquéreur aura la jouissance desdits biens par la perception des loyers. Il est également précisé que « En ce qui concerne le tiers restant ainsi que la maison à usage d'habitation : l'acquéreur sera propriétaire du bien [...]. Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation ». Ainsi, il ressort de cet acte qu'un tiers des lieux litigieux ne serait pas donné à bail. Dès lors, il convient de relever qu'il existe une contradiction entre les baux commerciaux notariés et l'acte de vente notarié, de sorte qu'il existe, en l'état, une incertitude sur l'assiette des locaux loués. Or, le juge des référés étant le juge de l'évidence, il ne lui appartient pas d'interpréter les conventions passées entre les parties. En conséquence, le trouble illicite allégué relatif à la diminution de l'assiette du bail ne revêt pas de caractère manifeste au sens des dispositions de l'article 835 alinéa 1er du Code de procédure civile.

En outre, il ressort des baux commerciaux en date du 10 août 2012 que l'accès par le [Adresse 4]) n'est pas mentionné et il ressort des attestations de témoins versées aux débats que cet accès est condamné mais que celui-ci est ouvert, de sorte que le trouble relatif à la restriction d'accès aux locaux n'est ni évident ni manifeste. Par ailleurs, l'installation alléguée de caméras de vidéosurveillance, de palissades et de tente sur l'assiette du bail n'est pas établie en l'absence de détermination exacte de ladite assiette et la dégradation alléguée de l'enseigne commerciale n'est pas corroborée par les éléments versés aux débats dès lors qu'il n'est pas fait état de son existence avant la vente des lieux et de l'intervention de la SC JEMME IMMO dans son enlèvement.
En conséquence, la SARL ADRIGNE et la SARL DI NATALE échouent à démontrer l'existence d'un trouble manifestement illicite, de sorte que leurs demandes de ce chef seront rejetées.

Sur l'urgence

Il ressort des termes de l'article 834 du Code de procédure civile que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire [...peut] ordonner en référé toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.
Ce même texte soumet cette procédure à la qualité première de l'urgence et il incombe au demandeur à l'action de rapporter la preuve de l'existence de l'urgence, que celle-ci doit être appréciée à la date où la décision est rendue.
Faute de rapporter la condition de l'urgence, le débouté ne peut être que prononcé.

En l'espèce, il convient de relever que la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE n'apportent aucune explication ou élément probant de nature à démontrer le caractère urgent de leurs demandes, de sorte que les conditions prévues aux dispositions susvisées ne sont pas réunies. Au surplus, il apparaît que les demanderesses ne sont pas empêchées dans l'exploitation de leur activité.
En conséquence, les demandes de la SARL ADRIGANE et de la SARL DI NATALE fondées sur les dispositions de l'article 834 du Code de procédure civile seront rejetées.

Sur la demande de renvoi

Aux termes de l'article 837 du Code de procédure civile, « A la demande de l'une des parties et si l'urgence le justifie, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond. Il veille à ce que le défendeur dispose d'un temps suffisant pour préparer sa défense. L'ordonnance emporte saisine de la juridiction. »

Aux termes de ces dispositions, la demande de renvoi est soumise à la caractérisation de l'urgence. A ce titre, il convient de rappeler qu'il incombe au demandeur à l'action de rapporter la preuve de l'existence de l'urgence et, qu'en son absence, le débouté ne peut être que prononcé.

Or, en l'espèce, les demanderesses n'arguent d'aucune urgence au soutien de leur demande de renvoi. Ainsi, et tel

qu'énoncé ci-dessus, elles échouent à démontrer que les agissements allégués de la SC JEMME IMMO empêchent l'exploitation de leur activité, de sorte que, en l'absence d'urgence, la demande de renvoi sera rejetée.

Sur les obligations de faire

Conformément à 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 juge des référés peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution d'une obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.
La contestation sérieuse doit s'entendre comme celle qui laisse planer un doute quant à l'obligation elle-même, sa précise étendue, le montant précis des sommes sollicitées.
Le juge des référés est en pareille matière le juge de l'évidence et si l'obligation n'existe pas, la contestation est alors sérieuse et le débouté ne peut qu'être prononcé.
En outre, il incombe au demandeur à l'action de rapporter la preuve de l'existence de l'obligation et au défendeur de prouver que ladite obligation est sérieusement contestable.

Sur la communication des justificatifs du reversement de la TVA à l'Etat
En l'espèce, la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE exposent que leur loyer est majoré de la TVA puisque le précédent bailleur avait déclaré être assujetti à celle-ci. Elles indiquent cependant que la SC JEMME IMMO n'a pas justifié de son assujettissement à la TVA ni de son reversement à l'Etat, en ce compris les acomptes semestriels, de sorte qu'elles ne peuvent déterminer si le montant de TVA déclaré correspond au montant de TVA versé à la bailleresse.
En défense, la SC JEMME IMMO fait valoir avoir adressé aux demanderesses son memento fiscal et avoir déposé sa déclaration annuelle de TVA de manière anticipée.

Il ressort des baux commerciaux en date du 10 août 2012 que le bailleur assujetti le bail à la TVA, de sorte que le preneur doit s'acquitter, en sus du loyer, de ladite taxe. Il est précisé que le bailleur « reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. » Or, il résulte du memento fiscal en date du 9 avril 2025 que la SC JEMME IMMO est soumise à la TVA et a opté pour une déclaration annuelle, laquelle a été déposée le 15 avril 2025 pour la période du 10 janvier 2024 au 31 décembre 2024. Ainsi, la défenderesse justifie de son assujettissement à la TVA et de la déclaration annuelle effectuée, conformément aux dispositions des baux commerciaux en date du 10 août 2012.
En revanche, il convient de relever que ces baux commerciaux n'exigent pas expressément la communication du justificatif du reversement de la TVA à l'Etat par la bailleresse, de sorte qu'il existe un doute sur l'étendue de l'obligation.
Ainsi, il s'agit d'une contestation sérieuse au sens des dispositions de l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile.
En conséquence, la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE seront déboutées de leur demande de communication des justificatifs de reversement des acomptes semestriels de TVA à l'Etat sous astreinte.

Sur le rétablissement d'accès aux compteurs
En l'espèce, la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE font valoir que, compte tenu de l'appropriation d'une partie de l'assiette du bail par la SC JEMME IMMO, elles ne disposent plus d'accès aux compteurs d'eau et d'électricité. Elles indiquent cependant avoir subi une coupure d'électricité au mois de janvier 2025.
Pour faire échec à cette demande, la SC JEMME IMMO soutient que l'eau est régulièrement coupée par les demanderesses, de sorte qu'elles ont nécessairement accès au compteur d'eau. Elle soutient également que la demande de déplacement du compteur électrique doit être effectué par le titulaire du contrat d'abonnement.

En l'occurrence, il convient de rappeler, d'une part, qu'il existe une incertitude sur l'assiette réelle des baux commerciaux, de sorte que le juge des référés ne saurait dire, sans interpréter les différents actes notariés en présence, que les compteurs d'eau et d'électricité ne sont pas situés sur l'assiette des baux commerciaux.
D'autre part, s'agissant du compteur électrique, il ressort du courrier électronique de la société anonyme ENEDIS en date du 12 mai 2025 que la demande de déplacement du compteur doit être effectuée auprès du fournisseur d'énergie puis auprès d'elle au nom du locataire. Or, la SC JEMME IMMO indique ne pas connaître l'identité du fournisseur d'énergie ni celle du locataire titulaire du contrat d'énergie et aucune pièce transmise aux débats ne permet de les déterminer.
S'agissant du compteur d'eau, situé à l'entrée sise [Adresse 5], il résulte de ce qui a été exposé ci-dessus qu'il n'est pas établi, en l'état, que ledit accès ait été supprimé. Ainsi, il existe un doute quant à la précise étendue de l'obligation.

Compte tenu de ces éléments et en l'absence d'obligation non sérieusement contestable, il convient de rejeter la demande de la SARL ADRIGANE et de la SARL DI NATALE de ce chef.

Sur la demande reconventionnelle en déplacement des compteurs
En l'espèce, la SC JEMME IMMO souhaite voir enjoindre aux demanderesses de solliciter auprès de leur fournisseur d'électricité le déplacement de leur compteur sous astreinte.
En revanche, comme exposé ci-dessus, l'assiette du bail n'est pas précisément déterminée. En outre, pour rappel, la société ENEDIS indique que la demande de déplacement du compteur doit être formulée auprès du fournisseur d'énergie, puis au nom du locataire alors que le propriétaire a la qualité de « tiers mandat ». Or, il est impossible, en l'état des éléments versés aux débats, de déterminer l'identité du titulaire du contrat souscrit auprès du fournisseur d'énergie, de sorte qu'il existe un doute sur l'étendue de l'obligation.
En conséquence, la demande de la SC JEMME IMMO tendant au déplacement du compteur électrique sera rejetée.

Sur la résiliation des baux
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. Le bailleur, au titre d'un bail commercial, demandant la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire comprise dans le bail doit rapporter la preuve de sa créance.
L'article L.143-2 du même code ajoute que « Le propriétaire qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits, au domicile déclaré par eux dans leurs inscriptions. Le jugement ne peut intervenir qu'après un mois écoulé depuis la notification.
La résiliation amiable du bail ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en a été faite aux créanciers inscrits, aux domiciles déclarés par eux dans leurs inscriptions. »
Aux termes de l'article 835 alinéa 1er du Code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut 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. Le maintien dans un immeuble, sans droit ni titre du fait de la résiliation du bail, constitue un trouble manifestement illicite.
Le juge des référés doit constater la résiliation de plein droit du bail au titre de la clause résolutoire s'il n'existe aucune contestation sérieuse sur la nature et l'étendue de l'obligation du bail que le preneur n'a pas respectée, sur le contenu de la clause résolutoire en elle-même, et sur la façon dont le bailleur la met en œuvre. Il est par conséquent nécessaire que le bailleur soit en situation d'invoquer de bonne foi la mise en jeu de cette clause, que la clause résolutoire soit dénuée d'ambiguïté et ne nécessite pas interprétation, que les obligations du bail dont la violation desquelles la clause résolutoire est la sanction ne soient l'objet d'aucune contestation sérieuse du preneur quant à leur charge et à leur étendue.

En l'espèce, la SC JEMME IMMO sollicite la résiliation des baux commerciaux pour défaut d'assurance. Elle expose que la SARL ADRIGANE a transmis une fausse attestation d'assurance et que la société GENERALI a confirmé que seul un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle a été souscrit. Elle indique en outre que les activités couvertes par les contrats d'assurance ne comprennent l'ensemble des activités effectivement réalisées par les demanderesses.
Pour faire échec à cette demande, la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE soutiennent que l'ensemble des locaux occupés sont couverts par le contrat d'assurance multirisque 100 %, que l'attestation émise par la société GENERALI est au nom des deux sociétés et qu'elles n'ont pas l'obligation de produire les conditions particulières du contrat d'assurance.

Néanmoins, il résulte de l'état certifié des inscriptions relatif à la SARL DI NATALE que deux inscriptions ont été prises par la société BNP PARIBAS sur le fonds de commerce. Or, la SC JEMME IMMO ne justifie pas avoir dénoncé la poursuite de la résiliation du bail commercial au créancier inscrit, conformément aux dispositions de l'article L.143-2 du Code de

commerce. Dès lors, la procédure à l'encontre de la SARL DI NATALE n'est pas régulière et la demande de résiliation du bail sera donc rejetée.

Par ailleurs, aux termes du bail commercial en date du 10 août 2012, « Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs. Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances. »
En l'occurrence, il ressort des avis d'échéance du contrat d'assurance multirisque 100 %, pour la période du 1er février 2024 au 31 janvier 2025 et du 1er février 2025 au 31 janvier 2026, que les locaux sis [Adresse 10]) sont couverts par une assurance, laquelle est au nom des deux demanderesses. En outre, il résulte de l'attestation d'assurance de responsabilité civile en date du 10 avril 2025 que la SARL ADRIGANE a souscrit auprès de la société GENERALI un contrat d'assurance responsabilité civile du fait de ses activités professionnelles, à savoir l'entretien d'espaces verts, parcs et jardins. Dès lors, la SC JEMME IMMO échoue à démontrer que la SARL ADRIGANE n'est pas couverte par une assurance, dans le respect des clauses du bail commercial. Dès lors, la demande de résiliation du bail commercial à son encontre sera également rejetée.
Ainsi, compte tenu du rejet des demandes tendant à la résiliation des baux commerciaux, les demandes subséquentes en expulsion et en fixation d'une indemnité d'occupation seront rejetées.

Sur la production des contrats d'assurance
L'article 12 du Code de procédure civile dispose que « Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. »
Conformément à 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 juge des référés peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution d'une obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.
La contestation sérieuse doit s'entendre comme celle qui laisse planer un doute quant à l'obligation elle-même, sa précise étendue, le montant précis des sommes sollicitées.
Le juge des référés est en pareille matière le juge de l'évidence, et si l'obligation n'existe pas, la contestation est alors sérieuse et le débouté ne peut qu'être prononcé.
En outre, il incombe au demandeur à l'action de rapporter la preuve de l'existence de l'obligation et au défendeur de prouver que ladite obligation est sérieusement contestable.

En l'espèce, il convient de rappeler qu'aux termes des baux commerciaux en date du 10 août 2012, doivent assurer les locaux et le matériel et doivent souscrire une assurance responsabilité civile pour les besoins de leurs activités.
En ce sens, il apparaît que la SARL ADRIGANE verse aux débats une attestation d'assurance responsabilité civile en date du 10 avril 2025, que la SARL DI NATALE verse une attestation d'assurance multirisque en date du 10 janvier 2025 et que, s'il est constant que les demanderesses versent un avis d'échéance justifiant de leur souscription à une assurance pour les locaux loués, elles ne versent pas l'attestation correspondante.

Dès lors, la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE seront condamnées à produire l'attestation d'assurance des locaux loués pour l'année 2025 et la SARL DI NATALE sera condamnée à produire l'attestation couvrant sa responsabilité civile professionnelle pour l'année 2025, ce sous astreinte dans les conditions prévues au dispositif de la présente décision.

Sur les arriérés locatifs
L'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile dispose que « Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, (le président du tribunal statuant en référé) peut toujours accorder une provision au créancier ».
Si le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée, il doit conserver un caractère provisionnel.

Sur la demande à l'encontre de la SARL ADRIGANE
En l'espèce, le bail commercial en date du 10 août 2012 stipule que le loyer annuel hors taxe est de 5.400,00 €, payable en douze mensualités de 450,00 € et révisable conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce.
En l'état des éléments versés aux débats, il n'est pas sérieusement contestable que la locataire soit redevable des sommes suivantes :
Facture rappel des loyers 2024 = 944,03 €
Janvier 2025 = 117,71 €
Février 2025 = 117,71 €
Mars 2025 = 117,71 €
Facture taxe d'ordures ménagères 2024 = 55,38 €
Avril 2025 = 117,71 €
Mai 2025 = 117,71 €
Juin 2025 = 117,71 €
Soit une somme totale de 1.705,67 €.
Pour faire échec à cette demande, la SARL ADRIGANE fait valoir que la SC JEMME IMMO ne démontre pas être assujettie à la TVA, de sorte que le montant dû est contestable.
Or, comme exposé ci-avant, la défenderesse démontre être assujettie à la TVA, de sorte que sa contestation n'est pas sérieuse.
Ainsi, la somme réclamée n'étant pas sérieusement contestable, il convient d'accueillir la demande de provision à hauteur de la somme de 1.705,67 €.

Sur la demande à l'encontre de la SARL DI NATALE
En l'espèce, le bail commercial en date du 10 août 2012 stipule que le loyer annuel hors taxe est de 12.000,00 €, payable en douze mensualités de 1.000,00 € et révisable conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce.
En l'état des éléments versés aux débats, il n'est pas sérieusement contestable que la locataire soit redevable des sommes suivantes :
Facture rappel des loyers 2024 = 2.097,86 €
Janvier 2025 = 261,58 €
Février 2025 = 261,58 €
Mars 2025 = 261,58 €
Facture taxe d'ordures ménagères 2024 = 110,76 €
Avril 2025 = 261,58 €
Mai 2025 = 261,58 €
Juin 2025 = 261,58 €
Soit une somme totale de 3.778,10 €.
Pour faire échec à cette demande, la SARL ADRIGANE fait valoir que la SC JEMME IMMO ne démontre pas être assujettie à la TVA, de sorte que le montant dû est contestable.

Or, comme exposé ci-avant, la défenderesse démontre être assujettie à la TVA, de sorte que sa contestation n'est pas sérieuse.
Ainsi, la somme réclamée n'étant pas sérieusement contestable, il convient d'accueillir la demande de provision à hauteur de la somme de 3.778,10 €.

Sur la remise en état du terrain, la cessation d'activité de pisciniste et l'enlèvement des déchets

L'article 12 du Code de procédure civile dispose que « Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. »
En l'espèce, il convient de relever que la SC JEMME IMMO n'allègue aucun fondement juridique au soutien de ses demandes relatives à la remise en état du terrain, à la cessation d'activité de pisciniste et à l'enlèvement des déchets. Dès lors, en l'absence de caractérisation d'une urgence, d'un trouble manifestement illicite ou d'un dommage imminent, il convient de dire que la SC JEMME IMMO sollicite l'exécution d'une obligation de faire au sens des dispositions de l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile.

Conformément à 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 juge des référés peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution d'une obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.
La contestation sérieuse doit s'entendre comme celle qui laisse planer un doute quant à l'obligation elle-même, sa précise étendue, le montant précis des sommes sollicitées.
Le juge des référés est en pareille matière le juge de l'évidence, et si l'obligation n'existe pas, la contestation est alors sérieuse et le débouté ne peut qu'être prononcé.
En outre, il incombe au demandeur à l'action de rapporter la preuve de l'existence de l'obligation et au défendeur de prouver que ladite obligation est sérieusement contestable.

Sur la remise en état du terrain
En l'espèce, la SC JEMME IMMO expose que la SARL DI NATALE a construit, au cours de l'année 2024, une piscine sur le terrain loué sans son autorisation et en violation des règles d'urbanisme. Elle fait valoir que les clauses types du bail commercial doivent être transposées à un terrain nu.
Pour faire échec à cette demande, la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE indiquent qu'elles occupaient les lieux avant l'arrivée de la SC JEMME IMMO et que le consentement exprès et écrit de la bailleresse n'est pas nécessaire.

Il ressort du procès-verbal de constat en date du 9 décembre 2024 qu'un bassin a été construit sur la parcelle cadastrée section [Cadastre 13]. Celui-ci est équipé d'un moteur de filtration avec une gaine cannelée qui remonte en haut du terrain.
En revanche, il résulte du bail commercial en date du 10 août 2012 que « Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution. En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" ».
Or, la transposition de cette clause à un terrain nu exige qu'elle soit interprétée, ce qui n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés, de sorte qu'il s'agit d'une contestation sérieuse.

En outre, bien que la SC JEMME IMMO produise un extrait du plan local d'urbanisme de la commune de [Localité 15], en ce compris les dispositions applicables à la zone A, il apparaît impossible, en l'état des éléments versés aux débats, de dire que les lieux litigieux sont situés en zone A dudit plan, de sorte qu'il existe un doute quant à l'obligation.
Ainsi, en l'absence d'obligation non sérieusement contestable, la demande de la SC JEMME IMMO de ce chef sera rejetée.

Sur la cessation de l'activité de pisciniste
En l'espèce, la SC JEMME IMMO expose que la SARL DI NATALE exerce une activité de pisciniste sans autorisation du bailleur, en violation des clauses du bail commercial et sans être couvert par une assurance.
Pour faire échec à cette demande, les demanderesses soutiennent que la SARL DI NATALE dispose d'un bail verbal conclu pour l'exercice d'une activité de pisciniste, de sorte qu'il existe une contestation sérieuse.

Il résulte du bulletin officiel des annonces civiles et commerciales que la SARL DI NATALE exerce une activité de construction et d'entretien de piscines en bassins naturels, spa, jacuzzi. Or, le bail commercial en date du 10 août 2012 fait état d'une activité de création et d'entretien d'espaces verts.

Cependant, il convient de rappeler que la SARL DI NATALE se prévaut d'un bail verbal sur les lieux litigieux, ce qui est corroboré par la mention de l'existence de ce bail verbal aux termes de l'acte notarié de vente en date du 22 mars 2024, de sorte qu'il existe une confusion entre le bail commercial et l'acte de vente. En outre, il résulte de la vente d'un fonds de commerce en date du 31 mai 2023 que la SARL DI NATALE a acquis un fonds de commerce de construction et entretien de piscines, spas, jacuzzis, exploité zone artisanale du Pounchou [Adresse 9].
Ainsi, il existe une contestation sérieuse ne pouvant être tranchée sur le fondement de l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile.
En conséquence, il convient de rejeter la demande de la SC JEMME IMMO tendant à voir faire cesser l'activité de pisciniste.
Compte tenu de l'incertitude quant à l'existence d'un bail verbal, il n'appartient pas au juge des référés de prononcer la résolution dudit bail et de condamner la SARL DI NATALE au paiement des loyers impayés. La demande subsidiaire à ce titre sera donc rejetée.

Sur l'enlèvement des déchets
En l'espèce, la SC JEMME IMMO fait valoir que les lieux loués ne sont pas entretenus, que de nombreux déchets sont entreposés et que des rats sont présents dans l'entrepôt.
Pour faire échec à cette demande, la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE soutiennent que la SC JEMME IMMO ne démontre pas l'état antérieur du terrain ni que les éléments entreposés ne lui appartiennent pas. Elles arguent également que les baux interdisent seulement le déballage dans l'entrée de l'immeuble.

Il ressort du procès-verbal de constat en date du 9 décembre 2024 que des déchets végétaux et de matériaux sont entreposés sur le terrain ainsi qu'un poulailler et un véhicule en mauvais état et que divers matériaux sont stockés devant l'entrepôt. Il résulte également des attestations produites aux débats que la présence de rats a été constatée dans l'entrepôt.
Par ailleurs, il résulte des termes des baux commerciaux en date du 10 août 2012 que le preneur doit prendre les précautions nécessaires à éviter l'introduction de nuisibles et doit s'abstenir de toute décharge ou déballage, y compris si celle-ci est temporaire et dans l'entrée de l'immeuble, de sorte qu'il n'est pas contestable que les baux interdisent toute décharge ou déballage sur l'ensemble des lieux loués.
En outre, peu importe l'état antérieur du terrain dès lors que les baux commerciaux exigent que le terrain soit propre de tout déchet. Enfin, les demanderesses ne démontrent pas que les déchets végétaux et de matériaux entreposés appartiennent à la SC JEMME IMMO, de sorte que leur contestation en ce sens n'est pas sérieuse.
Ainsi, tenant l'obligation non sérieusement contestable de la SARL ADRIGANE et de la SARL DI NATALE quant à l'entretien des lieux, elles seront condamnées in solidum à retirer l'intégralité des déchets végétaux et de matériaux ainsi que le poulailler entreposés sur le terrain, ainsi qu'à dératiser l'entrepôt, sous astreinte dans les conditions prévues au dispositif de la présente décision.

Sur les dommages et intérêts
Conformément à 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 juge des référés peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution d'une obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.
La contestation sérieuse doit s'entendre comme celle qui laisse planer un doute quant à l'obligation elle-même, sa précise étendue, le montant précis des sommes sollicitées.
Le président est, en pareille matière, le juge de l'évidence, que si celle-ci n'existe pas, la contestation est alors sérieuse et le débouté ne peut être que prononcé.
Il incombe au demandeur à l'action de rapporter la preuve de l'existence de la créance et au défendeur de prouver que cette créance est sérieusement contestable.
Le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée. Le juge des référés fixe discrétionnairement à l'intérieur de cette limite la somme qu'il convient d'allouer au requérant.

En l'espèce, la SC JEMME IMMO expose que la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE ont violé leurs obligations en raison du retard récurrent de paiement des loyers, de l'absence d'indexation du loyer entraînant un préjudice financier, de l'exercice d'une activité non autorisée et garantie, de la transformation non autorisée des lieux loués et du défaut

d’entretien des lieux entraînant un préjudice matériel ainsi que des coupures d’eau.
Pour faire échec à cette demande, la SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE soutiennent que la SC JEMME IMMO ne démontre pas leur préjudice, de sorte qu’il existe des contestations sérieuses.

En l’occurrence, il convient de rappeler, d’une part, que les demandes relatives à l’exercice d’une activité non autorisée et à la transformation des lieux ont été rejetées. D’autre part, il convient de relever que la SC JEMME IMMO n’apporte aucun élément démontrant que le retard de paiement des loyers et l’absence de leur indexation lui a causé un préjudice financier, étant par ailleurs rappelé qu’une provision au titre de l’indexation de loyers a été accordée à la SC JEMME IMMO. En outre, elle ne justifie pas de l’existence d’un préjudice matériel compte tenu du défaut d’entretien et des coupures d’eau alléguées. Dès lors, la SC JEMME IMMO échoue à démontrer l’existence d’une obligation.
En conséquence, en l’absence d’obligation non sérieusement contestable, il convient de rejeter la demande de dommages et intérêts de la SC JEMME IMMO.

Sur les mesures accessoires
L’article 491 alinéa 2 du Code de procédure civile dispose que le juge statuant en référé statue sur les dépens. Il s’agit d’une obligation, de sorte que toute demande tendant à “réserver” les dépens doit être rejetée. 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 SARL ADRIGANE et la SARL DI NATALE, qui succombent, supporteront la charge des dépens.

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 : 1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, 2° et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.
Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat.
Aucun élément tiré de l’équité ou de la situation économique de la SARL ADRIGANE et de la SARL DI NATALE ne permet d’écarter la demande de la SC JEMME IMMO formée sur le fondement des dispositions susvisées. Celle-ci sera cependant évaluée à la somme de 500,00 € en l’absence d’éléments de calcul plus explicites versés aux débats.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant par ordonnance de référé, par mise à disposition au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision contradictoire et en premier ressort ;

Rejetons l’exception d’incompétence soulevée par la société civile JEMME IMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice ;

Rejetons l’ensemble des demandes présenté par la société à responsabilité limitée ADRIGANE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et par la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice ;

Condamnons la société à responsabilité limitée ADRIGANE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à payer à la société civile JEMME IMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice, la somme provisionnelle de 1.705,67 € (mille-sept-cent-cinq euros et soixante-sept centimes) au titre des loyers impayés ;

Condamnons la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à payer à la société civile JEMME IMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice, la somme provisionnelle de 3.778,10 € (trois-mille-sept-cent-soixante-dix-huit euros et dix centimes) au titre des loyers impayés ;

Condamnons la société à responsabilité limitée ADRIGANE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à communiquer l'attestation d'assurance des locaux loués sis [Adresse 3] ([Adresse 7]) pour l'année 2025, dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la présente ordonnance ;

Disons que passé ce délai, la société à responsabilité limitée ADRIGANE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, seront redevables d'une astreinte de 100,00 € (cent euros) par jour de retard, pendant trois mois, au bénéfice de la société civile JEMME IMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice ;

Condamnons la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à communiquer son attestation d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle pour l'année 2025, dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la présente ordonnance ;

Disons que passé ce délai, la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, sera redevable d'une astreinte de 100,00 € (cents euros) par jour de retard, pendant trois mois, au bénéfice de la société civile JEMME IMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice ;

Condamnons in solidum la société à responsabilité limitée ADRIGANE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à retirer l'intégralité des déchets végétaux et de matériaux ainsi que le poulailler entreposés sur le terrain sis [Adresse 5], ainsi qu'à dératiser l'entrepôt, dans un délai d'un mois à compter de la signification de la présente ordonnance ;

Disons que passé ce délai, la société à responsabilité limitée ADRIGANE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, seront redevables in solidum d'une astreinte de 200,00 € (deux-cents euros) par jour de retard, pendant trois mois, au bénéfice de la société civile JEMME IMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice ;

Disons nous réserver le pouvoir de liquider les astreintes ;

Rejetons le surplus des demandes de la société civile JEMME IMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice ;

Condamnons la société à responsabilité limitée ADRIGANE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, au paiement des entiers dépens de l'instance ;

Condamnons solidairement la société à responsabilité limitée ADRIGANE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et la société à responsabilité limitée DI NATALE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à payer à la société civile JEMME IMMO, prise en la personne de son représentant légal en exercice, la somme de 500,00 € (cinq-cents euros) par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Rejetons toutes autres demandes ainsi que toutes demandes plus amples ou contraires ;

Rappelons que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

AINSI jugé et prononcé par mise à disposition au greffe, par Monsieur Jean-Bastien RISSON, Président assisté de Madame Béatrice MONBARBUT, Greffier.

Le greffier, Le Président,