N° RG 25/00307 - N° Portalis DBZT-W-B7J-G3BM

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCIENNES
O R D O N N A N C E de R E F E R E - N° RG 25/00307 - N° Portalis DBZT-W-B7J-G3BM
Code NAC : 30B Nature particulière : 0A

LE VINGT JANVIER DEUX MIL VINGT SIX

DEMANDERESSE

La SCI LUCIE, dont le siège social est sis [Adresse 1], prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par la SCP COURTIN & RUOL, avocats au barreau de VALENCIENNES,

D'une part,

DEFENDERESSE

La S.A.R.L. LES ABRUZZES, exerçant sous l'enseigne "VIA RISTORANTE" dont le siège social est sis [Adresse 2], prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

ne comparaissant pas,
D'autre part,

LE JUGE DES RÉFÉRÉS : Louis-Benoît BETERMIEZ, président,

LE GREFFIER : Micheline THERY, greffier,

DÉBATS : en audience publique le 06 janvier 2026,

ORDONNANCE : rendue par mise à disposition au greffe le 20 janvier 2026,

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 17 décembre 2025, la société civile immobilière (SCI) LUCIE a assigné la société à responsabilité limitée (SARL) LES ABRUZZES, devant le président du tribunal judiciaire de Valenciennes, statuant en référé, aux fins de voir :
- constatée l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial, signé le 21 mars 2012 et la liant à la SARL LES ABRUZZES, au 07 décembre 2025,
- ordonnée l'expulsion de cette dernière ou tout autre occupant de son chef, sous astreinte de 250 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir,
- cette dernière condamnée à lui payer la somme provisionnelle de 18 873,92 euros au titre des loyers et charges impayées,
- cette dernière condamnée à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 10 000 euros, à compter du 07 décembre 2025 et jusqu'à la libération effective des lieux,
- la SARL LES ABRUZZES condamnée aux dépens, en ce compris le commandement de payer visant la clause résolutoire, et au paiement d'une somme de 1 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, la SCI LUCIE fait valoir, en substance, qu'elle a donné à bail à la SARL LES ABRUZZES, par acte du 21 mars 2012, un immeuble à usage commercial, situé [Adresse 3], à Valenciennes (59300) ; que la société en défense s'est montrée défaillante dans l'exécution des paiements de son loyer, de sorte qu'elle a fait délivrer, le 07 mai et le 23 septembre 2021, deux commandements de payer, visant la clause résolutoire du bail, les sommes respectives de 52 898,80 euros et de 48 555,84 euros ; que la SARL LES ABRUZZES a contesté le décompte devant le tribunal judiciaire de Valenciennes ; qu'un protocole d'accord signé le 27 juin 2023 a mis fin aux procédures ; que la SARL LES ABRUZZES s'est de nouveau montrée défaillante, de sorte qu'un nouveau commandement de payer lui a été délivré le 27 juin 2023, dont elle ne s'est acquittée qu'après saisine du juge des référés, le 24 mars 2025 ; que la SARL LES ABRUZZES s'est une nouvelle fois montrée défaillante dans ses paiements, de sorte que la SCI LUCIE lui a délivré un nouveau commandement de payer le 06 novembre 2025, de la somme de 18 873,92 euros ; que ce commandement de payer est resté infructueux.

Elle estime que la clause résolutoire doit recevoir une pleine application et justifie de la sorte la saisine du juge des référés et ses demandes.

La SARL LES ABRUZZES n'a pas comparu à l'audience ni été représentée.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré pour être rendue ce jour.

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En l'espèce, malgré l'absence de la SARL LES ABRUZZES à l'audience, il convient de statuer sur les demandes de la SCI LUCIE, après avoir vérifié, conformément à l'article précité, que celles-ci sont régulières, recevables et bien fondées.

Sur la clause résolutoire et ses conséquences :

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.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats par la demanderesse qu'elle a donné à bail à la SARL LES ABRUZZES, par acte du 21 mars 2012, un immeuble à usage commercial, situé [Adresse 3], à [Localité 4] ; que le bail a été consenti moyennant un loyer annuel initial de 45 600 euros hors taxes indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, payable mensuellement et d'avance. Le contrat a expressément, en son article 19, prévu une résolution de plein droit en cas de défaut de paiement d'un seul terme du loyer.

Il en ressort également que la société en défense s'est montrée défaillante à plusieurs reprises en 2021 et 2025 dans l'exécution des paiements de son loyer, de sorte que la SCI LUCIE a fait délivrer 3 commandements de payer, visant la clause résolutoire du bail qui ont été régularisés.

Il en ressort, enfin, que la SARL LES ABRUZZES s'est une nouvelle fois montrée défaillante dans ses paiements, de sorte que la SCI LUCIE lui a délivré un commandement de payer le 06 novembre 2025, de la somme de 18 873,92 euros en visant la clause résolutoire, et qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que la société LES ABRUZZES a acquitté les causes de ce dernier commandement dans le mois de sa délivrance.

Il s'ensuit que la clause résolutoire du bail trouve à s'appliquer de plein droit.

Par conséquent, il sera constaté que la clause résolutoire est acquise et que le bail se trouve résilié de plein droit avec toutes conséquences de droit, à compter du 07 décembre 2025.

En outre, il sera ordonné l'expulsion de la SARL LES ABRUZZES, sans astreinte au vu de l'octroi d'une indemnité d'occupation.

Par ailleurs, en l'absence de contestation sérieuse sur le décompte des loyers impayés et au vu du décompte produit par la demanderesse, la défenderesse sera condamnée à verser à la SCI LUCIE, la somme de 18 873,92 euros, à titre de provision à valoir sur le solde des loyers et charges dus par la SARL LES ABRUZZES.

De plus, il sera fixé une indemnité d'occupation due par la société défenderesse depuis l'acquisition de la clause résolutoire et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés, à titre provisionnel, pour un montant équivalent à celui du loyer l'année précédant l'acquisition de la clause résolutoire soit 6504,95 euros par mois.

Sur les demandes accessoires :

Aux termes de l'article 491 alinéa 2 du code de procédure civile, le juge des référés statue sur les dépens.

En outre, selon l'article 700 du même code, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. 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 cette condamnation.

En l'espèce, la SARL LES ABRUZZES, succombant à l'instance, sera condamnée aux dépens, étant rappelé que la présente décision n'a pas l'autorité de la chose jugée et que le juge du fond, en cas de saisine ultérieure, pourra régler différemment le sort des dépens.

En outre, elle sera condamnée à payer à la SCI LUCIE, la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

NOUS, Louis-Benoît BETERMIEZ, juge des référés, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

CONSTATONS l'acquisition de la clause résolutoire du bail signé, par acte du 21 mars 2012, entre la société civile immobilière (SCI) LUCIE et la société à responsabilité limitée (SARL) LES ABRUZZES, à compter du 07 décembre 2025,

ORDONNONS, à défaut de restitution volontaire des lieux dans les quinze jours de la signification de la présente ordonnance, l'expulsion de la société à responsabilité limitée (SARL) LES ABRUZZES et de tout occupant de son chef des lieux situés [Adresse 3], à [Localité 5].

CONDAMNONS la société à responsabilité limitée (SARL) LES ABRUZZES à payer à la société civile immobilière (SCI) LUCIE la somme provisionnelle de 18 873,92 euros au titre du solde des loyers non-réglés à la date du 06 décembre 2025,

FIXONS à titre provisionnel l'indemnité d'occupation due par la société à responsabilité limitée (SARL) LES ABRUZZES, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés, à une somme égale au montant moyen du loyer l'année précédant l'acquisition de la clause résolutoire, soit 6504,95 euros par mois, et condamnons la société à responsabilité limitée (SARL) LES ABRUZZES à la payer à la société civile immobilière (SCI) LUCIE,

CONDAMNONS la société à responsabilité limitée (SARL) LES ABRUZZES aux dépens,

CONDAMNONS la société à responsabilité limitée (SARL) LES ABRUZZES à verser à la société civile immobilière (SCI) LUCIE la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

RAPPELONS que la présente ordonnance est de droit exécutoire par provision.

En foi de quoi la présente décision a été signée par le président et le greffier, le 20 janvier 2026.

Le greffier, Le président,