15 janvier 2026
Tribunal judiciaire de Marseille
RG n° 23/11524

3ème Chbre Cab B1

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 4]

TROISIEME CHAMBRE CIVILE - SECTION B

JUGEMENT N°

Enrôlement : N° RG 23/11524 - N° Portalis DBW3-W-B7H-4CQ6

AFFAIRE :

S.A.R.L. L'UNIVERS DU MOBILE (Me Sarah KRUMHORN)
C/
S.A.R.L. LJB (Me Michel LABI)

Rapport oral préalablement fait

DÉBATS : A l'audience Publique du 18 Décembre 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré

Président : Mme Anna SPONTI, Juge

Greffier : Madame Olivia ROUX, lors des débats

A l'issue de laquelle, la date du délibéré a été fixée au : 15 Janvier 2026

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aura lieu par mise à disposition au greffe le 15 Janvier 2026

PRONONCE en audience publique par mise à disposition au greffe le 15 Janvier 2026

Par Mme Anna SPONTI, Juge

Assistée de Madame Olivia ROUX,

NATURE DU JUGEMENT

contradictoire et en premier ressort

NOM DES PARTIES

DEMANDERESSE

S.A.R.L. L'UNIVERS DU MOBILE
immatriculée au RCS de [Localité 4] sous le numéro 795 227 982,
dont le siège social est sis [Adresse 3],
prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par Me Sarah KRUMHORN, avocat au barreau de MARSEILLE

C O N T R E

DEFENDERESSE

S.A.R.L. LJB
immatriculée au RCS de [Localité 4] sous le n° 904 273 364,
dont le siège social est sis [Adresse 1]
pris en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par Me Michel LABI, avocat au barreau de MARSEILLE

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte sous seing privé du 1er septembre 2013, Madame Veuve [P] [I] née [V] et Monsieur et Madame [V] [G] ont donné à bail commercial à la société L'UNIVERS DU MOBILE, des locaux situés [Adresse 2] à [Localité 6].

Ce bail commercial a été consenti pour une durée de neuf années avec une activité exclusive d'« exploitation et commerce de toutes activités de téléphonie, informatique, bureautique et télécommunications ».

Par acte notarié en date du 29 juin 2021, la société COMPAGNIE FINANCIÈRE MARSEILLAISE, désignée « CFM », est venue aux droits des consorts [L].

Le lendemain de l'acquisition, soit le 30 juin 2021, la société CFM a adressé une offre de congé avec renouvellement par voie d'huissier, avec effet au 31 décembre 2021, aux mêmes conditions et charges que précédemment mais moyennant un nouveau loyer annuel de 8400 euros.

Par courrier de son conseil du 27 juillet 2021, la société L'UNIVERS DU MOBILE a accepté le principe du renouvellement du bail tout en contestant le nouveau loyer proposé.

Le bail s'est donc renouvelé à compter du 1er septembre 2022, aux mêmes conditions et charges que le bail initial, pour une nouvelle période de 9 années.

Par acte notarié en date du 12 mai 2022, la société LJB est venue aux droits de la société CFM devenant ainsi le nouveau propriétaire bailleur des locaux occupés par la société PHONE STORE.

Par commandement de payer délivré le 19 octobre 2023, la société LJB a réclamé à la société L'UNIVERS DU MOBILE la somme principale de 3.070, 17 euros au titre de travaux de « confortement du plancher » des lots n°°3, 4 et 5, en invoquant la clause résolutoire du bail commercial.

La société L'UNIVERS DU MOBILE a estimé que ces travaux ne relevaient pas de son obligation d'entretien des lieux loués.

Par acte d'huissier en date du 8 novembre 2023, la SARL L'UNIVERS DU MOBILE a assigné la SCI LJB devant le Tribunal judiciaire de Marseille, aux fins notamment de voir prononcer la nullité du commandement de payer.

Aux termes de ses conclusions communiquées par le réseau privé virtuel des avocats le 4 juin 2025, au visa des articles R.145-35 et L145-40-2 du Code de commerce, articles 1133, 1103 et 606 du Code civil, la SARL L'UNIVERS DU MOBILE sollicite de voir :
A TITRE PRINCIPAL
DIRE ET JUGER la SARL L'UNIVERS DU MOBILE recevable et bien fondée en son action,
DIRE ET JUGER nul et nul d'effet le commandement de payer délivré à la SARL L'UNIVERS DU MOBILE par exploit en date du 19 octobre 2023 à la requête de la SARL LJB,
En conséquence :
DEBOUTER la SARL LBJ de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
A TITRE SUBISIDIAIRE
OCTROYER à la SARL L'UNIVERS DU MOBILE un délai de paiement de 24 mois pour le paiement de la somme qu'elle serait condamnée à régler,
SUSPENDRE les effets de la clause résolutoire insérée au bail,
EN TOUT ETAT DE CAUSE
CONDAMNER la SARL LJB à payer à la SARL L'UNIVERS DU MOBILE la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
CONDAMNER la SARL LJB aux entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions, la SARL L'UNIVERS DU MOBILE affirme que :
-Les travaux de con fortement du plancher touchent nécessairement la structure des lieux loués, assimilée à de grosses réparations exclusivement à la charge du propriétaire-bailleur,
-la société bailleresse ne saurait légitimement réclamer des charges à la société PHONE STORE en l'absence d'un inventaire détaillé annexé au bail, ainsi que des documents prévisionnels et récapitulatifs des travaux projetés et réalisés,
-le bailleur est de mauvaise foi,
-la société L'UNIVERS DU MOBILE est locataire des locaux depuis le mois de septembre 2013 et, depuis cette date, elle s'est toujours acquittée de ses obligations contractuelles de manière régulière et rigoureuse,
-le bailleur accumule les démarches agressives dans une logique de déséquilibre manifeste des relations contractuelles au détriment de la société L'UNIVERS DU MOBILE, à tel point qu'une plainte a été déposée contre le dirigeant de la société LJB en raison de menaces et tentatives d'intimidation.

Aux termes de ses conclusions communiquées par le réseau privé virtuel des avocats le 4 juin 2025, au visa des articles 606 et 1103 du Code Civil, L.145-1 et suivants du Code de Commerce, la SCI LJB sollicite de voir :
A titre principal,
DEBOUTER la Société L'UNIVERS DU MOBILE de ses demandes, fins et conclusions,
A titre reconventionnel,
CONSTATER la résiliation du bail commercial liant les parties, faute de paiement des sommes dues dans le mois du commandement de payer en date du 17 octobre 2023 ;
ORDONNER, en conséquence, l'expulsion de la Société L'UNIVERS DU MOBILE, et de tous occupants de son chef, du local commercial sis à [Adresse 5] ;
CONDAMNER la Société L'UNIVERS DU MOBILE, au paiement de la somme de 3.218,50 Euros au titre des charges impayées,
CONDAMNER la société L'UNIVERS DU MOBILE, au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer mensuel échu jusqu'à la libération effective des lieux.
En tout état de cause,
CONDAMNER la société L'UNIVERS DU MOBILE au paiement de la somme de 3.000 Euros par application de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux entiers dépens, dont les frais du commandement de payer du 17 octobre 2023.

Au soutien de ses prétentions, la SCI LJB fait valoir que :
-les travaux engagés par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, et dont il est demandé au locataire le remboursement, portent simplement sur un renforcement du plancher situé au R+2 de l'immeuble de sorte qu'ils ne relèvent pas de l'article 606,
-Le décompte produit et joint au commandement de payer est on ne peut plus clair. Il énonce la contribution aux charges par lot.
-La société L'UNIVERS DU MOBILE sollicite la restitution de règlements qui ont été fait entre les mains du précédent bailleur et non de la SARL LJB, qui n'est devenue propriétaire des lots occupés par la société que le 12 mai 2022.

Au-delà de ce qui a été repris pour les besoins de la discussion et faisant application en l'espèce des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, le Tribunal entend se référer pour l'exposé plus ample des moyens et prétentions des parties aux dernières de leurs écritures visées ci-dessus.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION :

Il convient de rappeler que les mentions du dispositif des conclusions demandant au tribunal de "donner acte",

"constater", "dire", "dire et juger", "rappeler" qui ne s'analyseraient pas comme des demandes au sens de l'article 4 du code de procédure civile mais comme des moyens n'appellent pas de décision spécifique.

Sur la nullité du commandement de payer :

L'article R145-35 du code de commerce dispose que ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'article 606 du code civil dispose que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

En l'espèce, il ressort du commandement de payer en date du 19 octobre 2023 que les travaux dont le bailleur sollicite l'imputation au locataire concernent le confortement d'un plancher au R+2. Bien que le bailleur ne verse pas au débat la facture correspondante, il y a lieu de considérer que ces travaux qui concernent la consolidation d'un élément structurel relèvent des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil.

En conséquence, il convient de prononcer la nullité du commandement de payer en date du 19 octobre 2023 et de débouter la société LJB de l'ensemble de ses demandes

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

Aux termes des dispositions des articles 696 et 700 du Code de procédure civile, la partie défaillante supporte la charge des dépens de l’instance et des frais irrépétibles, sous réserve de l’équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

Il y a lieu de condamner la société LJB aux entiers dépens, lesquels comprendront les coûts des actes de procédure nécessaires au sens des articles L111-7 et L111-8 du code des procédures civiles d’exécution.

Il y a lieu de condamner la société LJB à verser à la SARL L'UNIVERS DU MOBILE la somme de 3000 euros au titre de l’article 700 du code de procédure civile.

Sur l’exécution provisoire :

L’article 514 du code de procédure civile dispose que « les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. »

La présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire.

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement par mise à disposition de la décision au greffe après débats en audience publique, par jugement contradictoire rendu en premier ressort :

PRONONCE la nullité du commandement de payer en date du 19 octobre 2023 ;

DEBOUTE la société LJB de l'ensemble de ses demandes ;

CONDAMNE la société LJB aux entiers dépens, lesquels comprendront les coûts des actes de procédure nécessaires au sens des articles L111-7 et L111-8 du code des procédures civiles d’exécution ;

CONDAMNE la société LJB à verser à la SARL L'UNIVERS DU MOBILE la somme de 3000 euros au titre de l’article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire à titre provisoire ;

REJETTE les prétentions pour le surplus ;

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE