

20 février 2026

Tribunal judiciaire de Rennes

RG n° 25/00504

Chambre référés

Texte de la **décision**

Entête

RE F E R E

N°

Du 20 Février 2026

N° RG 25/00504

N° Portalis DBYC-W-B7J-LT6Y
30B

c par le RPVA
le
à

Me Benoît BOMMELAER,
Me Abdulah EKICI

- copie dossier

Expédition et copie exécutoire délivrée le:
à

Me Benoît BOMMELAER,
Me Abdulah EKICI

Cour d'appel de Rennes
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE RENNES

ORDONNANCE

DEMANDEUR AU REFERE:

S.C.I. [C] [Y], dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Me Benoît BOMMELAER, avocat au barreau de RENNES
substitué par Me DAVID Marion, avocat au barreau de Rennes,

DEFENDEUR AU REFERE:

Madame [H] [J] [D], demeurant [Adresse 1]
représentée par Me Abdulah EKICI, avocat au barreau de RENNES

LE PRESIDENT: Alice MAZENC, Présidente

LE GREFFIER: Claire LAMENDOUR, greffier, lors des débats et Graciane GILET, greffier, lors du prononcé par mise à disposition au greffe, qui a signé la présente ordonnance.

DEBATS: à l'audience publique du 21 Janvier 2026, en présence de [A] [L], greffier stagiaire,

ORDONNANCE: contradictoire, prononcée par mise à disposition au Greffe des référés le 20 Février 2026, date indiquée à l'issue des débats

VOIE DE RECOURS: Cette ordonnance peut être frappée d'appel devant le greffe de la Cour d'Appel de [Localité 1] dans les 15 jours de sa signification en application des dispositions de l'article 490 du code de procédure civile.

L'appel de cette décision n'est cependant pas suspensif de son exécution.

Exposé du litige

FAITS ET PROCEDURE

Suivant acte sous seing privé en date des 7 et 10 août 2024, la société civile immobilière (SCI) [C] [Y], demanderesse à l'instance, a donné à bail commercial à la société [D], représentée par Mme [H] [D], défenderesse à l'instance, un local commercial sis [Adresse 2] à Rennes (35000). Le loyer annuel a été prévu pour la somme de 6768 € hors taxes et hors charges, payable par avance par fractions mensuelles de 564 €. Le bail prévoit une clause résolutoire en cas de non-exécution des obligations du preneur (pièce n°3 demanderesse).

Le 1er avril 2025, un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail a été signifié à Mme [D] à défaut de paiement dans un délai d'un mois de la somme de 1863,04 € correspondant aux loyers impayés pour les trois premières échéances de l'année 2025, ainsi qu'aux charges (pièce n°4 demandeur).

Le commandement de payer est resté infructueux.

Par acte de commissaire de justice en date du 26 juin 2025, la société [C] [Y] a assigné en référé Mme [D], au visa des articles L. 145-41 du Code de commerce et 835 du Code de procédure civile aux fins de voir :

- juger que le mécanisme de la clause résolutoire est acquis à la date du 1er mai 2025,
- ordonner l'expulsion de Mme [D] et de tous les occupants et biens de son chef du local sis [Adresse 3], sous astreinte de 300 € par jour de retard, ladite astreinte courant passé un délai de 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir,
- condamner Mme [D] à verser à la SCI [C] [Y], à titre provisionnel, la somme de 3954,44 €, suivant relevé de compte en date du 16 mai,
- fixer le montant de la provision à valoir sur l'indemnité mensuelle d'occupation au dernier loyer majoré des charges, et y condamner Mme [D] à titre provisionnel, pour la période postérieure à la résiliation, et jusqu'au départ effectif et complet des lieux,
- juger que le dépôt de garantie reste acquis à la SCI [C] [Y],
- condamner Mme [D] à verser à la SCI [C] [Y] la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Mme [D] aux entiers dépens, lesquels comprendront les frais de commandement de payer.

Lors de l'audience du 6 août 2025, un renvoi a été sollicité compte tenu de discussions en cours entre les parties, un état des lieux venant d'être fait.

Lors de l'audience sur renvoi du 21 janvier 2026, la SCI [C] [Y], représentée par avocat, a sollicité le bénéfice de ses conclusions dans lesquelles elle indique que la demande d'expulsion est devenue sans objet, Mme [D] ayant libéré le local. Toutefois, elle maintient sa demande de provision relative aux arriérés locatifs et d'indemnité d'occupation et sollicite une provision au titre de la taxe foncière ainsi qu'une provision au titre des frais de remise en état du local et la condamner aux dépens, ceux-ci comprenant les frais du commandement de payer et celui de l'état des lieux de sortie conformément aux dispositions du bail.

Pareillement représentée, Mme [D], s'est par conclusions, opposée à l'intégralité des demandes formées à son encontre et a sollicité la condamnation de la SCI au paiement de la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la notification aux créanciers inscrits

Aux termes de l'article L. 143-2 du Code de commerce :

"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 élu 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 élus".

La présente demande en constat de la résiliation du bail peut être examinée dans la mesure où la bailleresse a justifié,

par la production d'un état d'endettement de son locataire, de l'absence de créanciers inscrits (sa pièce n°9).

Sur la résiliation du bail et l'expulsion

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 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, la SCI sollicite que soit constatée la résiliation du bail commercial la liant à la défenderesse, à la date du 1er mai 2025. Elle fait valoir qu'un commandement de payer a été signifié à cette dernière le 1er avril 2025, visant clause résolutoire, d'un montant de 1863,04 € correspondant à l'arriéré locatif et charges dus à cette date (sa pièce n°4) et que cette somme n'a pas été réglée dans un délai d'un mois.

Mme [D] conteste la date de la résiliation du bail indiquant qu'elle a remis les clés du local à sa bailleresse en février 2025, cette dernière ayant trouvé des candidats à la reprise du bail.

L'article L.145-4 du code de commerce dispose que « le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ».

Aux termes de l'article 1193 du code civil, « les contrats ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise ».

Il résulte des éléments versés aux débats qu'au regard du contrat de bail commercial du 7 et 10 août 2024, la preneuse à bail a restitué les clés à la bailleresse au mois de février 2025 sans qu'un préavis ne soit intervenu avant la remise, ni que la période triennale ne soit respectée. De plus, aucun accord de résiliation entre les parties n'est justifié. Dès lors, aucune résiliation anticipée n'a pu être établie.

Il ressort des pièces versées par la demanderesse qu'un commandement de payer les arriérés locatifs, visant la clause résolutoire du contrat de bail, a été signifié à la défenderesse le 1er avril 2025 (sa pièce n°4) et qu'au regard du décompte pour la période du 2 septembre 2024 au 31 mai 2025, la somme visée au commandement est restée impayée dans un délai d'un mois (sa pièce n°7).

Dès lors, la clause résolutoire est acquise au 1er mai 2025, de sorte que le contrat de bail liant les parties a été de plein droit résilié à cette date.

Concernant la demande d'expulsion, la locataire ayant libéré les lieux, cette demande est devenue sans objet.

Sur les indemnités provisionnelles

En application des dispositions de l'article 835, alinéa 2, du Code de procédure civile, le juge des référés peut octroyer au créancier une provision dès lors que l'obligation du débiteur n'est pas sérieusement contestable dans son existence comme dans son quantum.

Les articles 1103 et 1104 du Code civil énoncent que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et qu'elles doivent être exécutées de bonne foi.

Sur l'indemnité provisionnelle d'occupation

En raison de sa nature mixte, compensatoire et indemnitaire, l'indemnité d'occupation, qui constitue une dette de jouissance correspondant à la valeur équitable des lieux, assure en outre la réparation du préjudice pouvoir résulter, pour le bailleur, de la privation de la libre disposition de son bien.

Au terme de ses conclusions, la société bailleusesse sollicite la condamnation Mme [D] à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation au montant du loyer augmenté de la provision sur charge, depuis la date de résiliation du bail et jusqu'à la libération complète des lieux loués, à savoir le 30 juillet 2025, pour un montant de 3604,87 €.

La défenderesse s'oppose à cette demande, avançant l'absence de caractère urgent de la demande et indiquant que la SCI a récupéré la jouissance des lieux en février, lors de la récupération des clés.

Aux termes de l'article 835 précité, aucune constatation de l'urgence n'est exigée mais seulement celle de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable comme condition à l'octroi d'une provision (Civ. 3e, 31 mai 1978, n°77-12.485).

La bailleusesse produit un décompte des loyers de septembre 2024 à mai 2025, prévoyant un loyer d'un montant de 564,00 €, d'un montant de TVA de 112,80 € et une provision sur charge de 15,00 €, pour un montant mensuel de 691,80 € (sa pièce n°7). Elle verse également un relevé de compte au 16 mai 2025 (sa pièce n°8). De plus, l'état des lieux a été opéré le 30 juillet 2025 (sa pièce n°10). Ainsi, la résiliation du bail est intervenue le 1er mai 2025 et la locataire a continué à jouir du bien jusqu'au 30 juillet 2025. L'obligation résultant de l'indemnité d'occupation pour la période du 1er mai au 30 juillet 2025 apparaît ainsi non sérieusement contestable.

Dès lors, la défenderesse sera condamnée au paiement de la somme de 2053,10 € (691,80x2 pour les mois de mai et juin + 669,50 pour la période du 1er au 30 juillet), seul montant non sérieusement contestable, correspondant au montant du loyer augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée et des provisions sur charge, pour la période du 1er mai jusqu'au 30 juillet 2025.

Sur la provision réclamée au titre de la dette locative

Le principe de l'obligation du locataire au titre des loyers est suffisamment établi par les pièces versées aux débats, notamment, par le bail qui liait les parties (pièce n°3 demanderesse).

La SCI sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme provisionnelle de 3954,44 € au titre de l'arriéré de loyers jusqu'en mai 2025.

Mme [D] s'oppose à cette demande contestant la redevance de loyers postérieurement au mois de février.

La résiliation du bail est intervenue le 1er mai 2025. La demanderesse produit aux débats un détail des loyers impayés du 1er janvier au 31 mai 2025 (sa pièce n°8). Toutefois, la mention « major. clause pénale » prévoyant un montant de 16,00 € correspond à la clause pénale prévue au contrat de bail (pièce n°3 p.3 demanderesse).

En application de l'article 1231-5 du code civil, lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Ainsi, il appartient aux juges du fond, souverains, dans l'appréciation du préjudice subi par le créancier, de fixer librement le montant de l'indemnité résultant de l'application d'une clause pénale, dès lors qu'ils l'estiment manifestement excessives. Par suite, l'appréciation de la clause pénale relève de la compétence du juge du fond.

Cette majoration revêtant la nature de clause pénale, elle sera rejetée à ce stade des débats.

Dès lors, Mme [D] sera donc condamnée au paiement d'une provision de 2767,20 € (691,80 €x4 pour les mois de janvier

à mai), seul montant non sérieusement contestable, correspondant au montant des loyers échus jusqu'au 1er mai 2025, augmentés de la TVA et de la provision sur charges, à ce titre, en deniers ou quittances valables.

Sur la taxe foncière

La demanderesse sollicite que Mme [D] soit condamnée à lui verser la somme provisionnelle de 841 € au titre de la taxe foncière pour l'année 2025 au prorata de la durée d'occupation de la locataire, à savoir sept mois.

La défenderesse s'oppose en indiquant que le bail a été résilié en février.

Il incombe au bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser, conformément au contrat de bail commercial le prévoyant, un ensemble de dépenses et de taxes, d'établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges (Civ 3ème 17 septembre 2020, 19-14.168).

La demanderesse verse un avis d'impôts locaux relatif aux taxes foncières pour 2025 d'un montant de 1442,00 € (sa pièce n°11) et le contrat de bail prévoyant la redevance du locataire de la taxe foncière (sa pièce n°3 p.11).

Dès lors, la défenderesse sera condamnée à lui verser la somme provisionnelle de 841 € correspondant au montant de la taxe foncière pour l'année 2025 au prorata des sept mois d'occupation.

Sur la provision relative à la remise en état du local

La SCI sollicite la condamnation de sa locataire à lui verser la somme provisionnelle de 3041,50 € correspondant au montant payé pour la remise en état de son local, intervenue postérieurement à l'état des lieux de sortie.

La défenderesse s'oppose à cette demande arguant qu'elle n'a jamais occupé le local et qu'au regard de la remise des clés effectuée en février 2025 et de l'état des lieux effectué en juillet, ce dernier s'étant opéré cinq mois après, la locataire n'avait plus accès au local.

Il résulte de l'examen des pièces produites et notamment de l'état des lieux de sortie versé par la preneuse sans les pièces annexes et l'état des lieux de sortie, qu'il existe une contestation sérieuse sur l'existence d'une dégradation de l'état du local entre la prise à bail et la restitution.

Il n'y a dès lors pas lieu à référé sur cette demande.

Sur la conservation du dépôt de garantie par le bailleur

Enfin, il y a lieu de juger que, conformément à la partie «dépôt de garantie» du contrat liant les parties, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur, la clause le prévoyant ne constituant pas une clause pénale en ce qu'elle n'organise pas le paiement d'une certaine somme à titre de dommages-intérêts mais l'absence de restitution d'une somme d'ores et déjà perçue, à titre de première indemnité, par la bailleuse. (pièce n°3 p.4 demanderesse).

Sur les demandes accessoires

Mme [D], qui succombe sera condamnée à verser à la SCI la somme de 1000 € (mille euros) par application de l'article 700 du code de procédure civile et supportera la charge des dépens en application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile dont le coût du commandement de payer visant la clause résolutoire et celui de l'état des lieux de sortie.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe :

Dispositif

Constatons la résiliation de plein droit du bail des 7 et 10 août 2024 liant les parties, à compter du 1er mai 2025, portant sur le local commercial sis [Adresse 2] à [Localité 2] ;

Condamnons Mme [D] à payer à la SCI [C] [Y], le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle arrêtée à la somme de 2053,10 € (deux mille cinquante-trois euros et dix centimes) pour la période du 1er mai 2025, date de la résiliation du bail jusqu'au 30 juillet 2025, date de libération des lieux ;

Condamnons Mme [D] à payer à la SCI [C] [Y] la somme provisionnelle de 2767,20 € (deux mille sept cent soixante-sept euros et vingt centimes), en deniers ou quittances valables, au titre des loyers restés impayés pour la période de janvier à mai 2025;

Condamnons Mme [D] à payer à la SCI [C] [Y] la somme provisionnelle de 841 € (huit cent quarante et un euros) au titre de la taxe foncière due pour l'année 2025 au prorata de la période d'occupation du bien ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande de condamnation de Mme [D] à payer à la SCI [C] [Y] une somme à titre de provision à valoir sur la remise en état du local ;

Autorisons la SCI [C] [Y] à conserver la somme versée au titre du dépôt de garantie par Mme [D], conformément au contrat de bail;

Condamnons la défenderesse aux dépens de la présente instance, en ce compris le coût du commandement visant la clause résolutoire et celui de l'état des lieux de sortie ;

Condamnons Mme [D] à payer à la SCI [C] [Y] la somme de 1000 € (mille euros) en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejetons toute autre demande plus ample ou contraire des parties.

La greffière Le juge des référés