TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-
Chambre 1/Section 5
N° du dossier : N° RG 26/00148 - N° Portalis DB3S-W-B7J-4IMY

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 20 MARS 2026
MINUTE N° 26/00515

Nous,Madame Diane OTSETSUI, Vice-présidente, au Tribunal judiciaire de BOBIGNY, statuant en référés, assistée de Monsieur Tuatahi LEMAIRE, Greffier,

Après avoir entendu les parties à notre audience du 20 Février 2026 avons mis l'affaire en délibéré et avons rendu ce jour, par mise à disposition au greffe du tribunal en application des dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile, la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

La société SCI ALLART
dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Maître Anne-Charlotte ANSEL, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : R223

ET :

Monsieur [B] [F]
demeurant [Adresse 2]

non comparant, ni représenté

****
EXPOSE DU LITIGE

Le 1er septembre 2024, la SCI ALLART a donné à bail commercial à Monsieur [B] [F], pour une durée de neuf années, des locaux situés [Adresse 3] à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), moyennant un loyer annuel de 48.000 euros, outre les charges et les taxes.

Le 31 octobre 2025, la SCI ALLART a fait délivrer par commissaire de justice à Monsieur [B] [F] un commandement de payer un arriéré de loyers et charges, reproduisant la clause résolutoire stipulée au bail.

Le 16 janvier 2026, la SCI ALLART a fait assigner Monsieur [B] [F] aux fins d'obtenir :
- le constat de l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au bail ;
- l'expulsion de Monsieur [B] [F] et de tous occupants de son chef des locaux objets du contrat de location, au besoin avec le concours de la force publique ;
- la condamnation de Monsieur [B] [F] à lui verser :
la somme de 41.560 euros au titre des loyers et charges dus au 31 décembre 2025, outre les intérêts au taux légal ;une indemnité d'occupation d'un montant de 24.000 euros par trimestre, à compter du 1er décembre 2025 jusqu'à parfaite libération des lieux ; la somme de 3.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;- la condamnation de Monsieur [B] [F] aux entiers dépens et frais de l'instance.

L'affaire a été retenue à l'audience des référés du 20 février 2026 et la décision mise en délibéré au 20 mars 2026 par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées.

Bien que régulièrement assignée dans les conditions prévues aux articles 655 et suivants du Code de procédure civile, Monsieur [B] [F] n'a pas comparu. En conséquence, la présente ordonnance sera réputée contradictoire en application de l'article 474 du Code de procédure civile.

A l'audience, la SCI ALLART, représentée par son conseil, a soutenu ses demandes et a précisé le montant de la dette locative, soit 41.560 euros.

Conformément à l'article 446-1 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 et, le cas échéant, aux écritures déposées et développées oralement à l'audience.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande relative à l'acquisition de la clause résolutoire et les demandes qui en découlent

En application de 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 président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

La juridiction des référés n'est toutefois pas tenue de caractériser l'urgence, au sens de l'article 835 alinéa 1er du même code, 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.

En application de l'article 1353 du Code civil, 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.

La mise en jeu de plein droit de la clause résolutoire n'est pas contraire au principe de proportionnalité entre la faute et la sanction. Elle ne crée pas de déséquilibre excessif entre les parties puisque le preneur peut réclamer des délais de paiement avec suspension des effets de la clause et que l'application de la clause résolutoire peut être écartée lorsque le commandement la visant est délivré de mauvaise foi par le créancier.

Le juge des référés peut constater la résiliation de plein droit du bail au titre d'une clause contenue à l'acte à cet effet, à condition que :
-le défaut de paiement de la somme réclamée dans le commandement de payer visant la clause résolutoire soit manifestement fautif ;
- le bailleur soit, de toute évidence, en situation d'invoquer de bonne foi la mise en jeu de cette clause ;
-la clause résolutoire soit dénuée d'ambiguïté et ne nécessite pas interprétation ; en effet, la clause résolutoire d'un bail doit s'interpréter strictement.

En l'espèce, la soumission du bail au statut des baux commerciaux ne donne lieu à aucune discussion. Il n'existe en outre aucune contestation sérieuse sur la régularité du commandement en ce qu'il correspond exactement au détail des montants réclamés préalablement au preneur par le bailleur. Le commandement précise qu'à défaut de paiement dans le délai d'un mois, le bailleur entend expressément se prévaloir de la clause résolutoire incluse dans le bail ; la reproduction de la clause résolutoire et de l'article L. 145-17 alinéa 1 du code de commerce y figurent.

Le commandement du 31 octobre 2025 contient ainsi toutes les précisions permettant au locataire de connaître la nature, les causes et le montant des sommes réclamées, de procéder au règlement des sommes dues ou de motiver la critique du décompte. C'est ainsi que figurent les sommes de 39.554,00 euros au titre de l'arriéré de loyers et charges et 45,53 euros au titre du coût de l'acte.

Les causes de ce commandement n'ont pas été acquittées intégralement dans le mois de sa délivrance. Dès lors, il y aura lieu de constater que la clause résolutoire est acquise et que le bail se trouve résilié de plein droit avec toutes conséquences de droit à la date du 1er décembre 2025 minuit. Une indemnité provisionnelle égale au montant du loyer contractuel augmenté des charges sera mise à la charge de Monsieur [B] [F], en cas de maintien dans les lieux, jusqu'à libération effective des lieux par remise des clés.

Dès lors que le concours de la force publique pourra être sollicitée par la société bailleresse pour permettre l'exécution forcée de l'expulsion, elle sera déboutée de sa demande d'assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte.

Sur la demande de provision au titre des loyers

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 président du Tribunal peut accorder, en référé, une provision au créancier.

S'agissant du paiement par provision de l'arriéré locatif, il convient de rappeler qu'une demande en paiement de provision au titre d'une créance non sérieusement contestable relève du pouvoir du juge des référés sans condition de l'existence d'une urgence. Le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée.

S'agissant de la question de la charge de la preuve, aux termes de l'article 1353 du Code civil, c'est à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver et à celui qui se prétend libéré de justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, la demande de provision est étayée par les pièces versées aux débats, notamment le bail commercial du 1er septembre 2024, le commandement de payer du 31 octobre 2025 et le décompte actualisé au jour de l'audience si bien qu'elle n'est pas contestable en ce qui concerne l'arriéré de loyers et charges à hauteur de 41.560,00 euros. Il conviendra donc d'ordonner le paiement provisionnel de cette somme, outre les intérêts au taux légal à compter du 31 octobre 2025, date du commandement de payer ; il sera dit n'y avoir lieu à capitalisation des intérêts.

Sur les demandes accessoires

L'article 491 alinéa 2 du Code de procédure civile dispose que le juge statuant en référé statue sur les dépens. 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.

En conséquence, Monsieur [B] [F] qui succombe sera condamné aux entiers dépens, en ce compris les frais relatifs au commandement de payer du 31 octobre 2025.

L'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés,

Statuant publiquement, tous droits et moyens au fond demeurant réservés, en premier ressort et par ordonnance réputée contradictoire, par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées,

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail du 1er septembre 2024 liant les parties sont réunies à la date du 1er décembre 2025 minuit ;

ORDONNONS l'expulsion immédiate de Monsieur [B] [F] et celle de tous occupants de son chef des lieux loués tels que visés dans le bail du 1er septembre 2024, situés [Adresse 3] à [Localité 1] , par tous moyens et voies de droit, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, avec l'assistance si nécessaire de la force publique ; le cas échéant, les meubles se trouvant sur les lieux seront remis aux frais de la personne expulsée dans un lieu désigné par elle et à défaut, seront laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier chargé de l'exécution, avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai de quatre semaines à l'expiration duquel il sera procédé à leur mise en vente aux enchères publiques, sur autorisation du juge de l'exécution, ce conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution

CONDAMNONS Monsieur [B] [F] à payer en deniers ou quittances à la SCI ALLART la somme de 41.650,00 euros à titre provisionnel, à valoir sur l'arriéré locatif arrêté au jour de l'audience, avec intérêts au taux légal à compter du 31 octobre 2025 ;

DISONS n'y avoir lieu à capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du Code civil ;

CONDAMNONS Monsieur [B] [F] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter de la résiliation du contrat le 1er décembre 2025 et jusqu'à la libération effective des lieux, égale au montant du loyer, augmentée des charges et taxes afférentes qu'elle aurait dû payer si le bail du 1er septembre 2024 ne s'était pas trouvé résilié ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur les demandes plus amples ou contraires des parties ;

RAPPELONS que l'ordonnance de référé rendue en matière de clause résolutoire insérée dans le bail commercial a seulement autorité de chose jugée provisoire ;

DISONS n'y avoir application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNONS Monsieur [B] [F] aux dépens, en ce compris les frais relatifs au commandement de payer du 31 octobre 2025 ;

RAPPELONS que la présente ordonnance bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit en application de l'article 514 du Code de procédure civile.

AINSI JUGÉ AU PALAIS DE JUSTICE DE BOBIGNY, LE 20 MARS 2026.

LE GREFFIER
LE PRÉSIDENT