29 avril 2026
Tribunal judiciaire de Dijon
RG n° 22/00812

1ère Chambre

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
de [Localité 1]

1ère Chambre

MINUTE N°

DU : 29 Avril 2026

AFFAIRE N° RG 22/00812 - N° Portalis DBXJ-W-B7G-HRET

Jugement Rendu le 29 AVRIL 2026

AFFAIRE :

[X] [O]

C/

[H] [U]

ENTRE :

Madame [X] [O]
née le 25 Juillet 1968 à [Localité 2] (67)
demeurant [Adresse 1]

représentée par Maître Mohamed EL MAHI, membre de la SCP CHAUMONT-CHATTELEYN-ALLAM-EL MAHI, Avocats au Barreau de DIJON, plaidant

DEMANDERESSE

ET :

Monsieur [H] [U]
né le 28 Février 1973 à [Localité 3] (REPUBLIQUE CENTRAFRICAINE)
commerçant immatriculé au RCS de [Localité 1] sous le n°413 735 374
dont le siège social est sis [Adresse 2]

représenté par Maître Florence BOSSE, Avocat au Barreau de DIJON, plaidant

DEFENDEUR

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Chloé GARNIER, Vice-Présidente, statuant à Juge Unique, conformément aux dispositions des articles 812 et suivants du Code de Procédure Civile

Greffier : Françoise GOUX

DEBATS :

Vu l'ordonnance de clôture en date du 17 Mars 2026,

Vu les dispositions de l'article L 212-5-1 du code de l'organisation judiciaire et l'accord express des parties constituées pour qu'il en soit fait application,

Le prononcé du jugement a été mis en délibéré par mise à disposition au greffe au 29 Mai 2026 puis avancé au 29 Avril 2026

JUGEMENT :

- Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe du Tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile
- Contradictoire
- Premier ressort

- Rédigé par Chloé GARNIER
- Signé par Chloé GARNIER, Présidente et Françoise GOUX, Greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire

Copie certifiée conforme et copie revêtue de la formule exécutoire délivrées

à

Maître [B] [P]
Maître [G] [D], membre de la SCP CHAUMONT-CHATTELEYN-ALLAM-EL MAHI

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Mme [X] [O] est propriétaire d'une maison située [Adresse 3] à [Localité 4] (21). Elle a donné à bail commercial pour une durée de 9 années un local commercial mitoyen à sa maison à compter du 11 septembre 2019 à M. [H] [U] pour l'exploitation d'un fond de commerce à usage de restaurant-bar, moyennant un loyer mensuel fixe de 150 euros.
Le couple [W], qui avait signé un contrat de PACS en 2014, s'est séparé en avril 2021.

Par acte du 16 décembre 2021, Mme [X] [O] a fait délivrer un commandement de payer les loyers par huissier pour un montant de 9.920,91 euros correspondant aux loyers impayés de juin 2016 à octobre 2021 inclus.

Par acte du 5 avril 2022, Mme [O] a fait assigner M. [H] [U] devant le tribunal judiciaire de Dijon aux fins de prononcer la résiliation du bail commercial pour non paiement des loyers, d'ordonner l'expulsion du locataire et de le condamner à lui verser une somme de 10.500 euros au titre des loyers et des indemnités d'occupation jusqu'en mars 2022, ainsi qu'une indemnité d'occupation correspondant au loyer jusqu'à la libération des lieux.

Par ordonnance du 29 octobre 2024, le juge de la mise en état a déclaré irrecevable comme prescrite la demande de Mme [X] [O] tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail commercial pour non paiement des loyers entre le 10 juin 2016 et le 5 avril 2017 et sa demande subséquente de paiement des loyers sur ladite période. Le juge de la mise en état a invité les parties à conclure sur la question de la demande en paiement de loyers antérieurs à la date de la signature du bail.

Par dernières conclusions notifiées le 21 février 2026, Mme [O] demande au tribunal de :
- constater que M. [U] ne s'est pas acquitté des loyers ;
- débouter M. [U] de ses demandes ;
- prononcer la résiliation du bail commercial pour défaut de paiement des loyers commerciaux ;
- subsidiairement, prononcer la résiliation du bail commercial pour défaut d'immatriculation de M. [U] au registre du commerce et des sociétés;

- prononcer la résiliation du bail pour abandon par le preneur des lieux ;
- ordonner en tout état de cause l'expulsion de M. [U] et celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;
- condamner M. [U] à régler à Mme [O] la somme de 9.000 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation jusqu'en mars 2022 inclus;
- condamner M. [U] à lui régler une indemnité mensuelle d'occupation couvrant le loyer dû jusqu'à la libération effective des lieux ;
- condamner M. [U] à verser à Mme [O] une somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens comprenant le coût de l'assignation et du commandement de payer les loyers.

Par conclusions notifiées le 22 juin 2025, M. [U] demande au tribunal de :

- constater qu'il a respecté son obligation de payer les loyers ;
- constater que les conditions de résiliation judiciaire du bail ne sont pas respectées ;
- débouter Mme [O] de ses demandes ;
- subsidiairement, constater que les conditions aux fins de résiliation judiciaire du bail commercial pour défaut d'immatriculation de M. [U] au RCS ne sont pas réunies ;
- à titre reconventionnel, constater les manquements contractuels de Mme [O] à l'obligation de jouissance paisible ;
- ordonner la suspension du paiement des loyers jusqu'à la réalisation par Mme [O] des travaux de conformité d'électricité et d'eau, sous astreinte de 200 euros par jour de retard passé le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir ;
- condamner Mme [O] à lui régler la somme de 11.700 euros à titre de réduction du prix des loyers du local donné sur les neuf années de bail;
- condamner Mme [O] à lui régler la somme de 11.700 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et de jouissance ;
- condamner Mme [O] à lui verser la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens ;
- écarter l'exécution provisoire du jugement à intervenir en cas de condamnation de M. [U].

En application de l'article 455 du code de procédure civile, la juridiction se réfère, pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, à leurs dernières conclusions sus-visées.

La clôture de la procédure est intervenue le 17 mars 2026. Le juge de la mise en état a interrogé les parties pour savoir si elles acceptaient une procédure sans audience en application de l'article L 212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.
Les parties l'ayant acceptée, elles ont remis leurs dossiers les 25 et 30 mars 2026.
L'affaire a été mise en délibéré au 29 mai 2026 mais avancée au 29 avril 2026.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la résiliation du bail

Conformément aux articles 1103 et 1104 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

L'article L. 145-1 du code de commerce, dans sa version en vigueur au moment de la conclusion du bail commercial, dispose :
I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des

sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, (...).

L'article 1728 du code civil rappelle que le preneur est tenu de deux obligations principales :
1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

L'article 1729 du code civil dispose que si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

L'article 1217 du code civil prévoit que la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté ou l'a été imparfaitement peut :
- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- obtenir une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.
Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.
L'article 1227 du code civil précise que la résolution peut, en toute hypothèse, être demandée en justice.

L'article 1353 du code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Mme [O] rappelle que M. [U] ne règle pas les loyers de sorte qu'une somme de 9.000 euros est due entre le 5 avril 2017 et le 31 mars 2022 et qu'elle est bien fondée à exiger la résiliation judiciaire du bail commercial. Elle affirme que le logement a été donné à bail verbal avant 2019, aucun écrit n'ayant été formalisé avant 2019. Elle conteste le fait que le bail prévoyait une remise de loyer pendant les 2 premières années mais la clause intitulée "Dépôt de garantie" envisageait une éventuelle acquisition par le preneur des murs d'exploitation et dans ce cadre une déduction correspondant à deux années de loyers payés d'avance. Elle affirme que M. [U] lui a emprunté par ailleurs une somme de 2.000 euros de sorte que les paiements effectués correspondent au remboursement de l'emprunt et non aux loyers de son entreprise puisqu'il n'est pas prouvé que les virements proviennent d'un compte professionnel. Elle constate que M. [U] n'exploite plus le fonds de commerce depuis le 31 décembre 2023 et n'a plus d'activité (établissement fermé), il a d'ailleurs été procédé à la radiation d'office de son activité selon publication au BODACC du 6 février 2025. Ainsi, il ne bénéficie plus des conditions pour bénéficier du statut des baux commerciaux. Elle considère que l'abandon durable des lieux loués et l'arrêt d'exploitation est de nature à justifier la résiliation du bail sur le fondement de l'article 1728 du code civil.

En défense, M. [U] soutient que le bail fait référence à l'avance de loyers à hauteur de la somme de 3.600 euros ce qui explique l'absence de cautionnement solidaire exigé. Il estime être parfaitement à jour des loyers dus, tout comme de sa dette correspondant à une reconnaissance de dette étrangère au litige. Il conteste par ailleurs l'existence d'un bail verbal antérieurement à la date du 11 septembre 2019.
Concernant sa radiation au RCS, il affirme que son entreprise était toujours active en janvier 2025.

Sur ce, il ressort du bail commercial signé entre les parties le 11 septembre 2019, à effet à cette date et pour 9 années, que le bailleur a reconnu avoir reçu en paiement des loyers la somme de 6.400 euros du preneur à titre de caution pouvant servir d'apport pour rachat des murs (le prix des murs étant fixé à 35.000 euros). La somme devait rester entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du bail de 9 ans, période où le preneur devrait racheter les murs ou se désister. Le bailleur devra alors rembourser au preneur le jour du déménagement et de la remise des clés, sans aucune déduction. Si le preneur manifestait son souhait de racheter les murs par lettre recommandée avec avis de réception, "le bailleur devra alors déduire l'apport du prix fixe, la somme de 3.600 euros à titre de deux années de paiement de loyer à

l'avance". Le bail précise que le bailleur reconnaît avoir reçu ces sommes et qu'au vu des sommes déjà versées, le bailleur n'exige pas de caution solidaire.
Le bail prévoit une clause résolutoire au seul profit du preneur qui pourra mettre fin à tout moment au bail sous réserve de prévenir le bailleur par lettre manuscrite et recommandée signée trois mois à l'avance avec avis de réception.

M. [U] communique ses relevés de compte la Banque Postale à son nom depuis octobre 2021 permettant de constater que ce compte est utilisé pour les virements au crédit ou débit correspondant à l'activité du Cuba Libre Kafee. Il est mentionné des virements mensuels de 150 euros sur un compte Crédit Mutuel dont les derniers numéros sont 0231 qui appartiendrait à Mme [O]. Ainsi la somme totale de 5.700 euros aurait été versée par M. [U] à Mme [O] au titre des loyers entre octobre 2021 et décembre 2024. Cette somme est bien distincte du remboursement du prêt à hauteur de 50 euros par mois qui apparaît également comme ayant crédité le compte Crédit Mutuel n°...0231 correspondant à une reconnaissance de dette de 2.000 euros de M. [U] envers Mme [O] (somme qui apparaît remboursée à hauteur de 1.200 euros sur les relevés produits entre décembre 2021 et novembre 2023).
Dès lors que Mme [O] ne conteste pas avoir reçu des versements de la part de M. [U] et qu'il est confirmé que le compte personnel de M. [U] servait à l'exploitation de son fonds de commerce (il est inscrit comme entrepreneur individuel), il convient ainsi de considérer que Mme [O] a bien perçu au titre des loyers une somme totale de 5.700 euros entre le mois d'octobre 2021 et le mois de décembre 2024 indépendamment du remboursement du prêt de 2.000 euros.

Concernant la période antérieure au mois d'octobre 2021, il doit être constaté qu'aucun élément n'est communiqué par Mme [O] pour lui permettre d'affirmer qu'un bail verbal avait été conclu entre les parties avant le 11 septembre 2019. Or la seule occupation des lieux non accompagnée du paiement d'un loyer ne suffit pas à caractériser l'existence d'un bail commercial verbal qui suppose l'accord des parties sur la chose et le prix du loyer (Civ 3ème 4 mars 2008, n°07-15.522). Il ressort d'ailleurs de l'extrait K Bis de M. [U], entrepreneur individuel, que son activité a débuté le 1er juin 2021 (et seulement le 10 février 2022 à [Localité 4]) et qu'il bénéficiait d'une autorisation pour exploiter un débit de boisson depuis le 19 février 2020. En conséquence, Mme [O] doit être déboutée de sa demande tendant à obtenir le versement de loyers depuis le mois d'avril 2017. De fait, la demande en paiement des loyers ne peut concerner que la période du mois d'octobre 2019 au mois de mars 2022 (elle arrête sa demande de loyer à mars 2022) soit la somme de 4.500 euros.

Le bail a débuté le 11 septembre 2019. A cette date, M. [U] devait régler un loyer de 150 euros par mois le 10 de chaque mois, sans révision possible. Le contrat de bail ne dispense pas M. [U] de régler les loyers pendant deux années comme il le sous-entend ou interprète la clause dénommée "dépôt de garantie" qui est peu claire dans sa rédaction. Il est seulement acquis que Mme [O] a reçu une somme de 6.400 euros à titre de caution au cas où M. [U] manifestait l'intention d'acquérir les murs. Si M. [U] désirait acheter le bien, le bailleur aurait alors déduit la somme de 3.600 euros du prix d'achat correspondant à deux ans de loyers. Si par contre M. [U] ne souhaitait pas acheter les murs, Mme [O] devait lui rembourser la somme de 6.400 euros le jour du déménagement. Pour autant, M. [U] affirme dans ses écritures avoir versé la somme de 3.600 euros (et non 6.400 euros) en début de bail.

En conséquence, il n'est pas contesté le fait que M. [U] n'a pas réglé de loyer entre le 11 septembre 2019 et le 30 septembre 2021. Ainsi, M. [U] est débiteur d'une somme de 3.600 euros à l'égard de Mme [O]. Compte tenu toutefois de la situation particulière entre les parties (qui formaient un couple pacsé jusqu'en avril 2021) alors que M. [U] s'est acquitté du paiement du loyer à compter du mois d'octobre 2021, et que le commandement de payer a été délivré seulement le 16 décembre 2021 et non précédemment, il ne peut être considéré que le non paiement des loyers pendant deux années entre 2019 et 2021 est constitutif d'un comportement suffisamment fautif de la part du preneur de nature à justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail. Mme [O] doit être déboutée à ce titre.

Concernant la cessation d'activité de M. [U], il ressort de l'extrait K Bis que son activité a été radiée d'office par le tribunal de commerce de Dijon le 4 février 2025 faute d'avoir fourni la copie de sa carte de commerçant ambulant.
L'établissement secondaire est mentionné comme fermé.
Toutefois l'immatriculation du preneur n'est une condition du bénéfice du statut des baux commerciaux que pour le renouvellement du bail (Civ 3ème, 1er octobre 1997, n°95-15.842). L'immatriculation n'est pas requise lorsque le locataire entre dans les lieux, et il est fréquent que l'activité débute alors qu'il n'est pas encore immatriculé. Sauf stipulation expresse du bail, le défaut d'inscription au Registre du commerce ne constitue pas une infraction au bail et le bailleur ne peut donc, en cours de bail, invoquer le défaut d'inscription comme cause de résiliation (Civ 3ème, 15 mai

1996, n° 94-16.908). La résiliation judiciaire du bail ne peut être prononcée en l'absence d'une stipulation expresse du bail faisant obligation au preneur d'exploiter son fonds, y compris sur le fondement de l'article L. 145-1 du Code de commerce, lequel édicte une condition d'application du statut et non une cause de résiliation du bail (Civ 3ème 10 juin 2009 n°07-18.618 et Civ 3ème, 3 dec 2020 n°19-20.613).
En l'espèce, Mme [O] n'a pas fait délivrer un congé pour refus de renouvellement du bail, qui prend fin en 2028 et le contrat de bail ne prévoit pas une clause obligeant le preneur à exploiter en continu le fonds. En conséquence, elle ne peut exiger la résiliation du bail pour défaut d'exploitation des locaux. La demande à ce titre de Mme [O] doit être rejetée.

La demande subséquente au titre de l'expulsion de M. [U] doit être à ce titre rejetée.

Sur le manquement contractuel du bailleur

L'article 1719 du code civil rappelle que le bailleur est tenu d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

M. [U] soutient que Mme [O] s'est appropriée une partie de la terrasse du restaurant en détruisant les aménagements extérieurs réalisés pour son activité professionnelle et l'accueil de la clientèle. Elle n'a pas fait les travaux de mise en conformité pour la fourniture de l'eau et de l'électricité de sorte que l'établissement ne peut plus recevoir du public. Son conseil mettait en demeure le 21 décembre 2021 le conseil de Mme [O] afin qu'elle lui remette les clés de la cave et qu'elle cesse d'occuper l'espace dédié à la terrasse. Par courrier électronique du 17 juin 2022, son conseil rappelait avoir exigé l'installation d'un compteur électrique distinct pour son local. Il communique un constat de commissaire de justice dressé le 29 septembre 2022. Il considère que Mme [O] l'empêche ainsi d'exploiter son restaurant et exige de le faire partir sans régler d'indemnité d'éviction. Il estime subir un préjudice et demande la suspension du paiement des loyers jusqu'à la réalisation des travaux de conformité d'électricité et d'eau sous astreinte de 200 euros par jour de retard passé le délai d'un mois à compter de la signification du jugement. Il exige la condamnation de Mme [O] à lui régler la somme de 11.700 euros à titre de réduction des loyers sur les 9 années du bail. Il demande aussi la condamnation de Mme [O] à lui verser 11.700 euros à titre de préjudice moral et de jouissance.

Mme [O] considère que le constat d'huissier produit permet de constater que M. [U] n'exploite plus depuis plusieurs mois le fonds de commerce et que le local est abandonné. Elle estime qu'il ne rapporte pas la preuve de son préjudice de jouissance et qu'il ne communique aucun bilan comptable de son entreprise.

Sur ce, le contrat de bail octroyait la jouissance d'un local commercial au rez-de-chaussée d'une superficie de 60 m², avec garage, cave et cour privée de 1900 m², dont le bailleur conserve un droit de passage, avec terrasse privée strictement réservée au preneur. Le constat d'huissier dressé le 29 septembre 2022 permet de constater l'existence d'une salle de restaurant avec des tables et des chaises, couverts mis mais le commissaire de justice indique qu'il n'y a pas d'électricité malgré une tentative pour armer le disjoncteur. Dans la cuisine, l'eau ne coule pas tout comme dans les sanitaires. Aucun accès à la cave n'est possible. Concernant la terrasse, un amoncellement de mobiliers divers en mauvais état se trouve le long du bâtiment (chaises, tables, parasols...), des lattes de bois et palettes en mauvais état sont entreposées avec des déchets bois. Par ailleurs, la terrasse est en partie occupée par des panneaux brise-vue surmontés d'une toiture en bambou qui a été aménagée par Mme [O] devant son habitation. Le garage, qui sert à stocker du matériel et des équipements et réfrigérateurs n'est plus verrouillé suite à une effraction et le vitrage d'une petite fenêtre est cassé. M. [U] a porté plainte le 30 septembre 2022 pour vol de matériels de restauration.

Il doit être constaté que ce n'est qu'à la suite de la délivrance du commandement de payer les loyers que M. [U] a exigé la remise des clés de la cave et le respect des clauses du bail au titre de l'occupation de la terrasse par Mme [O] selon courrier de son conseil du 21 décembre 2021.
Il n'a pas exigé de Mme [O] la réalisation de travaux de conformité d'électricité et d'eau avant l'assignation en justice.
De fait, M. [U] ne dispose plus du droit d'exercer son activité, son entreprise individuelle de bar restaurant vente ambulante ayant été radiée d'office le 4 février 2025. En conséquence, et outre le fait que M. [U] ne précise pas la nature des travaux de conformité qu'il souhaite voir réaliser, la réalisation de travaux aurait peu d'intérêt pour une poursuite d'activité devenue impossible. M. [U] doit être débouté de sa demande de réalisation de travaux sous astreinte.

Concernant la condamnation de Mme [O] à lui régler la somme de 11.700 euros à titre de réduction du loyer sur les 9 années, elle correspond à une diminution de loyer de 108,33 euros par mois pendant 9 années. Il est établi que M. [U] a payé à Mme [O] la somme totale de 5.700 euros au titre des loyers entre le mois d'octobre 2021 et le mois de décembre 2024 et il affirme dans ses conclusions avoir réglé la somme de 3.600 euros au début du bail au titre de la clause "dépôt de garantie". La demande présentée qui excède les sommes réglées en intégralité par M. [U] ne se justifie donc pas. Il doit être débouté de sa demande.

Au titre du préjudice moral et de jouissance, M. [U] sollicite également la somme de 11.700 euros.
Il est acquis que M. [U] a été dans l'impossibilité d'exercer son activité professionnelle à compter du 29 septembre 2022 (date du constat du commissaire de justice qui confirme l'absence d'électricité et d'eau dans le local loué) et que ce n'est qu'en février 2025 que son activité a été radiée, de sorte qu'il est recevable à exiger l'indemnisation de son préjudice de jouissance.

Le montant total des loyers dus au titre du contrat de bail sur 9 années s'élève à 16.200 euros (9 x 150 € x 12 mois).
M. [U] a réglé la somme de 3.600 euros en début de bail (ce qu'il affirme dans ses conclusions et le contrat de bail confirme que le bailleur a reconnu avoir reçu ces sommes). Par ailleurs, il a versé la somme totale de 5.700 euros selon les justificatifs communiqués au tribunal (relevés de compte). Au total, M. [U] a versé à Mme [O] la somme de 9.300 euros alors qu'il devait verser au jour du présent jugement la somme de 11.850 euros (79 mois x 150 €), dès lors que le bail n'est pas résilié et que les loyers demeurent dus.
En conséquence, M. [U] doit être condamné à régler à Mme [O] la somme de 2.550 euros (11.850 - 9.300 €) au titre des loyers impayés au 30 avril 2026.
M. [U] est recevable à exiger l'indemnisation du préjudice qu'il a subi du fait de l'attitude de Mme [O] qui a coupé l'eau et l'électricité entre le 29 septembre 2022 et le 4 février 2025, date de la cessation de son activité de restauration, et qui peut être équitablement fixé à la somme de 5.000 euros.
En conséquence, il doit être ordonné une compensation entre les loyers dus au jour du présent jugement et le préjudice de jouissance subi. De ce fait, Mme [O] doit être condamnée à verser à M.[U] la somme de 2.450 euros, mais il sera rappelé que le loyer reste dû par le preneur jusqu'à l'expiration du bail.

Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

Mme [O], qui succombe, sera condamnée aux dépens (qui ne peuvent comprendre le coût du commandement de payer les loyers) et à verser à M. [U] une somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit qui n'est pas incompatible avec la nature de l'affaire.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

Rejette les demandes tendant à voir ordonner la résiliation judiciaire du bail commercial signé le 11 septembre 2019 entre Mme [X] [O] et M. [H] [U] ;

Rejette la demande tendant à voir ordonner la suspension des loyers jusqu'à la réalisation sous astreinte des travaux de conformité d'électricité et d'eau par Mme [X] [O] ;

Rejette la demande de M. [H] [U] tendant à voir condamner Mme [X] [O] à régler une somme de 11.700 euros au titre de

la réduction du prix du loyer ;

Condamne M. [H] [U] à régler à Mme [X] [O] la somme de 2.550 euros (deux mille cinq cent cinquante euros) au titre des loyers impayés arrêtés au 30 avril 2026 ;

Condamne Mme [X] [O] à régler à M. [H] [U] la somme de 5.000 euros (cinq mille euros) au titre de l'indemnisation de son préjudice de jouissance ;

Ordonne compensation des créances et condamne en conséquence Mme [X] [O] à verser à M. [H] [U] la somme de 2.450 euros (deux mille quatre cent cinquante euros) ;

Rappelle que le contrat de bail n'est pas résilié et que les loyers demeurent dus jusqu'à l'expiration du contrat de bail commercial ;

Rejette les plus amples demandes ;

Condamne Mme [X] [O] aux entiers dépens ;

Condamne Mme [X] [O] à régler à M. [H] [U] la somme de 2.000 euros (deux mille euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit.

Le Greffier, La Présidente,