Notification le :
Copie certifiée conforme à :
- dossier
- Maître Cécile HIDREAU 7
- Maître Fabien-Jean GARRIGUES 96
- Maison de la communication

Grosse délivrée à :
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COUR D'APPEL DE [Localité 1]

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 2]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

MINUTE N° : 26/00209
ORDONNANCE DU : 05 Mai 2026
DOSSIER N° : N° RG 25/00426 - N° Portalis DBXC-W-B7J-FORD
AFFAIRE : S.C.I. M.N.F C/ S.A.S. [N]

l'an deux mil vingt six et le cinq Mai,

Nous, Pierre MESNARD, Président du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, tenant audience des référés, assisté de Ségolène FAYS Greffier,

Après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils à l'audience du 20 Octobre 2026, avons rendu ce jour la décision suivante :

DEMANDERESSE :

S.C.I. M.N.F, société inscrite au R.C.S. de [Localité 3] sous le numéro 385 375 373, dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Maître Cécile HIDREAU de la SCP BODIN-BOUTILLIER-DEMAISON-GIRET-HIDREAU-SHORTHOUSE, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocat postulant et par Maître Sibylle CHOMEL DE VARAGNES de la SELAS CHOMEL & GINZS AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, avocat plaidant

DÉFENDERESSE :

S.A.S. [N], société au R.C.S. de [Localité 3] sous le numéro 834 861 924 (en suite de la fusion absorption de la société NELLO par traité de fusion du 26.05.2025), dont le siège social est sis [Adresse 2]

représentée par Maître Fabien-Jean GARRIGUES de la SCP GARRIGUES ASSOCIES, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte du 31 janvier 2018, la SCI MNF a donné à bail commercial à la SAS NELLO, depuis absorbée par la SAS [N], des locaux sis [Adresse 3] (17880).
Selon courrier recommandé du 26 avril 2024 et mise en demeure du 16 octobre 2024, la SCI MNF a sollicité auprès de la SAS [N] toute explication quant à la réalisation de travaux non autorisés au sein du local, puis la remise en état des locaux, en vain.
La SCI MNF a fait délivrer un commandement d'exécuter les travaux de remise en état initial visant la clause résolutoire par acte du 5 février 2025, en vain.
Soutenant que le preneur a réalisé des travaux non autorisés dans le local loué, la SCI MNF a fait citer, par exploit du 21 juillet 2025, la SAS [N] devant le président du tribunal judiciaire de LA ROCHELLE statuant en référés.
Dans ses dernières conclusions, la SCI MNF sollicite de :
- constater l'acquisition de la clause résolutoire à compter du 5 mars 2026,
- condamner la SAS [N] à lui payer à titre provisoire une indemnité d'occupation par jour calendaire d'occupation d'un montant de 234 euros jusqu'à la date de libération effective des locaux,
A titre subsidiaire,
- prononcer la résolution judiciaire du bail pour manquement grave de la SAS [N],
- condamner la SAS [N] à lui payer à titre provisoire une indemnité d'occupation par jour calendaire d'occupation d'un montant de 234 euros entre la date de résolution judiciaire et la date de libération effective des locaux,
En toutes hypothèses,
- ordonner la réalisation des travaux de remise en état initial des locaux loués conformément à l'état initial desdits locaux, ou à défaut, condamner la SAS [N] à lui payer la somme provisionnelle de 153 225,85 euros correspondant au coût des travaux de remise en état initial des locaux loués,
- ordonner la libération des locaux par la SAS [N] dès la signification de l'ordonnance de référé,
- à défaut de libération volontaire, condamner la SAS [N] à une astreinte provisoire de 1000 euros par jour de retard et ordonner l'expulsion de la SAS [N] des locaux loués ainsi que toute personne dans les lieux de son chef et ce avec l'assistance de la force publique s'il y a lieu,
- en tout état de cause, condamner la SAS [N] à lui régler la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les entiers dépens.

En réplique, la SAS [N] sollicite :
- de se déclarer incompétent, dire n'y avoir lieu à référé et renvoyer les parties à mieux se pourvoir au fond comme elles l'entendront le cas échéant ;
- juger que le bénéfice de la clause résolutoire ne saurait être constaté par le juge des référés ;
- débouter la SCI MNF de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- à titre subsidiaire et reconventionnel, d'ordonner une expertise afin de déterminer l'état initial du local, déterminer les travaux entrepris par la SAS [N] et déterminer le montant des travaux nécessaires à la remise en état initial
- condamner la SCI MNF à lui payer la somme de 5 000 euros au titre des frais irrépétibles de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les entiers dépens de l'instance.

L'affaire a été appelée à l'audience du 31 mars 2026 et la décision a été fixée en délibéré au 05 mai 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande principale
L'article 834 du code de procédure civile prévoit :
« Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. »

En l'espèce, la SCI MNF justifie de l'existence d'un différend avec la SAS [N] découlant du contrat de bail en cours. La demanderesse sollicite l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail commercial au motif que le preneur aurait

réalisé des travaux non autorisés et aurait fait du local loué une annexe du commerce principal situé en face.

La SAS [N] ne conteste pas avoir réalisé des travaux au sein du local. Elle fait valoir que les travaux ont été rendus nécessaires en raison du manquement de la SCI MNF à son obligation de délivrance conforme et évoque des travaux d'embellissement.
La SAS [N] justifie qu'une certaine vétusté affecte le local loué en produisant :
- des photographies de la partie habitation dans un état dégradé,
- un rapport de diagnostic des installations électriques du 21 avril 2023 qui relève l'état non-satisfaisant de plusieurs dispositifs,
- un rapport d'inspection de suivi des non-conformités rendu par la DDPP de Charente-Maritime le 2 septembre 2015 et concluant à la persistance d'anomalies et à une non-conformité moyenne des locaux.

Toutefois, si elle reconnait avoir réalisé les travaux en question, elle ne justifie pas que l'intégralité des travaux ait été rendue nécessaire du fait des manquements du bailleur.

Dès lors les parties se reprochent respectivement un défaut de délivrance conforme du local et un défaut de respect des clauses du bail commercial.

Il convient de rappeler que les règlements amiables des litiges sont à privilégier par les parties dans leur propre intérêt.

Selon l'article 131-1 du code de procédure civile « Le juge saisi d'un litige peut, après avoir recueilli l'accord des parties, ordonner une médiation.
Le médiateur désigné par le juge a pour mission d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose.
La médiation peut également être ordonnée en cours d'instance par le juge des référés ».

Dans le but de trouver un accord durable, et en application des articles 21 et 131-1 du code de procédure civile, il convient de commettre la MAISON DE LA COMMUNICATION en qualité de médiateur pour informer gratuitement les parties sur l'objet, le déroulement, l'issue et le coût d'une mesure de médiation et recueillir leur accord éventuel sur une telle mesure.

Dans le cas d'accord des parties, la MAISON DE LA COMMUNICATION sera chargée de la mesure de médiation, la requérante devant lui verser 600 euros de même que les défendeurs, la durée de la mission étant fixée à trois mois et le médiateur devant avant la fin du délai informer le juge de sa mission.

Il sera rappelé que l'inexécution de cette injonction sans motif légitime est susceptible d'être sanctionnée d'une amende civile d'un montant maximal de 10 000 euros, de constituer un défaut de diligences justifiant une radiation du dossier ou de constituer un des critères de l'équité lors de l'appréciation par le juge des demandes formées du chef des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur les frais irrépétibles et les dépens
L'article 696 du code de procédure civile prévoit que « La partie perdante est condamnée aux dépens de l'instance, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie ».

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile :
« Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :
1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens [...] ;
Dans tous les cas, 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 ces condamnations. ».

Il appartient au juge des référés de statuer provisoirement sur le sort des dépens de l'instance ouverte devant lui.

Chaque partie conservera provisoirement à sa charge les dépens exposés.
En l'état de la procédure rien ne justifie qu'il soit fait application de l'articles 700 du code de procédure civile.

La demande des parties à ce titre sera rejetée.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés, statuant, publiquement, par ordonnance contradictoire, en premier ressort et en matière de référé,
ORDONNONS une mesure de médiation concernant le litige soumis au juge des référés et COMMETTONS pour y procéder un médiateur :

MAISON DE LA COMMUNICATION
[Adresse 4]
[Localité 4]
Tél : [XXXXXXXX01]
Mel : [Courriel 1]

FAISONS INJONCTION aux parties de contacter le médiateur dans le but de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose ;

DISONS que les conseils des parties devront communiquer, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la présente décision, au médiateur désigné, les coordonnées de leurs clients respectifs (adresse, téléphone, adresse mail) ;

DISONS que cette première réunion d'information se déroulera sans frais dans les locaux professionnels du médiateur ou en tout autre lieu convenu avec les parties, ou par visioconférence ;

DISONS que dans l'hypothèse où au moins l'une des parties refuserait le principe de la médiation, le médiateur transmettra au greffe des référés l 'impossibilité de mettre en œuvre cette médiation au plus tard un mois après la réception de la présente décision, et cessera ses opérations, sans défraiement ;

DISONS qu'en cas d'absence d'une des parties à la réunion d'information, le médiateur en informera le juge en application de l'article 1533-3 du code de procédure civile ;

DISONS en cas d'accord sur le principe de la médiation que la requérante et les défendeurs devront consigner respectivement la somme de 600 euros TTC directement entre les mains du médiateur avant la première réunion de médiation;

FIXONS la durée de celle-ci à une durée de cinq mois, à compter de la présente ordonnance ;

RAPPELONS que la mission peut être prolongée une fois pour une durée de trois mois, à la demande du médiateur ;
RAPPELONS que le défaut de consignation entraîne la caducité de la décision ordonnant la médiation ;

DISONS que le médiateur devra immédiatement aviser le juge de l'absence de mise en œuvre de cette mesure, ou de son interruption, et tenir le juge informé des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exercice de sa mission ;

DISONS qu'à l'expiration de sa mission le médiateur devra informer le juge de ce que les parties sont parvenues ou non à trouver une solution au litige qui les oppose;

DISONS que le rapport de mission, qui ne fera pas mention des propositions transactionnelles éventuellement avancées par l'une ou l'autre des parties, sera remis au greffe, ainsi qu'à chacune des parties avant le 6 octobre 2026 ;

RENVOYONS l'examen de l'affaire à l'audience de référé du 20 octobre 2026, la notification de la présente ordonnance aux parties valant convocation ;

REJETONS toutes les autres demandes des parties, y compris celles sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

LAISSONS à la charge de chacune des parties les frais et dépens dont elle aura fait l'avance ;

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

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Ségolène FAYS Pierre MESNARD