TRIBUNAL JUDICIAIRE
[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Localité 1]
[XXXXXXXX01]

Référé civil

N° RG 26/00111 - N° Portalis DB2G-W-B7K-JVMH
MINUTE n°

République Française
Au nom du Peuple Français

O R D O N N A N C E

du 19 mai 2026

Dans la procédure introduite par :

Madame [G] [V] épouse [C]
demeurant [Adresse 3]

représentée par Maître Marion SAUPE, avocat au barreau de MULHOUSE

Monsieur [F] [C]
demeurant [Adresse 4] [Localité 2]

représenté par Maître Marion SAUPE, avocat au barreau de MULHOUSE

requérants

à l'encontre de :

Monsieur [O] [J], exerçant sous le nom commercial LE BON TEMPS
demeurant [Adresse 5]

non comparant

requis

Nous, Florence LAÏ, présidente du tribunal judiciaire de céans, juge des référés, assistée de Océane NGUYEN, greffière, avons rendu l'ordonnance suivante :

Après avoir, à notre audience publique des référés du 24 mars 2026, entendu les parties en leurs conclusions et observations,

Statuons comme suit :

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte notarié en date du 18 juin 2024, M. [F] [C], usufruitier, et Mme [G] [V] épouse [C], nue-propriétaire, ont donné à bail commercial des locaux commerciaux, situés [Adresse 6], à M. [O] [J], exerçant sous le nom commercial “LE BON TEMPS”, moyennant un loyer mensuel initial de 2 500 euros HT.

Par assignation signifiée le 10 février 2026, M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C] ont attrait M. [O] [J], exerçant sous le nom commercial “LE BON TEMPS”, devant la juridiction des référés, sur le fondement des articles L. 145-41 et suivants du code de commerce, aux fins de voir :

- constater la résiliation de plein droit du contrat de bail commercial à compter du 5 janvier 2026,
- ordonner l’expulsion immédiate de M. [O] [J] de tous ses biens, ainsi que de tous occupants de son chef des locaux objet du bail, au besoin avec le concours de la force publique,
- ordonner que le sort des biens mobiliers restant dans les lieux soit soumis aux dispositions de l’article R. 433-1 du code des procédures civiles d’exécution,
- condamner M. [O] [J] à leur payer, à titre de provision, la somme de 7 500 euros HT à titre d’arriéré de loyers dus au 30 janvier 2026, augmentée des intérêts au taux légal, à compter du 4 décembre 2025, date du commandement de payer,
- condamner M. [O] [J], à titre de provision, à verser un montant de 158,46 euros au titre des frais du commandement de payer du 4 décembre 2025, augmenté des intérêts au taux légal, à compter du 4 décembre 2025,
- fixer le montant de l’indemnité d’occupation due par M. [O] [J] à compter du 5 janvier 2026 à un montant de 100 euros par jour jusqu’à parfaite libération des lieux et remise des clés, à titre de provision,
- condamner M. [O] [J] à leur payer, à titre de provision, lesdites indemnités d’occupation d’un montant journalier de 100 euros, à compter du 5 janvier 2026 et ce jusqu’à libération parfaite des lieux, ce montant étant assorti des intérêts au taux légal à compter des dates respectives d’exigibilité,
- juger que les intérêts dus pour une année entière seront eux-mêmes productifs d’intérêts au taux légal par application des dispositions de l’article 1343-2 du code civil,
- condamner M. [O] [J] à leur payer la somme de 2 000 euros sur le fondement de l’article 700 du code de procédure civile,
- condamner M. [O] [J] aux entiers frais et dépens de la procédure.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la constatation de la résiliation du contrat de bail et la demande d’expulsion :

Aux termes de l’article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

De plus, 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.

En l’espèce, il résulte des éléments de la procédure que M. [O] [J] n’a pas réglé régulièrement à M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C] les loyers échus depuis le mois de novembre 2025.

Un commandement de payer visant la clause de résiliation de plein de droit incluse dans le contrat de bail a été signifié à M. [O] [J] le 4 décembre 2025.

Les sommes dues n’ont pas été réglées dans le délai d’un mois à compter de la signification dudit commandement.

De plus, M. [O] [J] n’a pas saisi dans ce délai la juridiction des référés, aux fins de suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit, de sorte que celle-ci est acquise au bailleur.

Dans ces conditions, M. [O] [J], ainsi que tous occupants de son chef, doivent être condamnés à quitter les lieux dans le délai de quinze jours à compter de la date de la signification de la présente ordonnance, au besoin, passé ce délai, avec le concours de la force publique.

Sur la demande de provision :

Aux termes 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 peut accorder une provision au créancier.

De plus, l'article 1103 du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En l'espèce, il n'est pas sérieusement contestable que M. [O] [J] reste devoir à M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C] la somme de 7 500 euros HT, correspondant aux loyers restant dus de novembre 2025 jusqu'au mois de janvier 2026, inclus.

En conséquence, il convient de condamner M. [O] [J] à payer à M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C] ladite somme à titre de provision, outre les intérêts au taux légal à compter du 10 février 2026, date de l'assignation en justice.

Par ailleurs, M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C] sollicitent la condamnation de M. [O] [J] au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 100 euros par jour, à compter du 5 janvier 2026 et jusqu'à parfaite libération des lieux.

Le contrat de bail stipule en son article 13 "Clause résolutoire" : "(...) Le refus pour le Preneur de quitter les locaux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre, fixé forfaitairement par jour de retard, à 1/30ème du dernier loyer dû majoré de 20 %, sans préjudice des dommages-intérêts que pourrait réclamer le Bailleur."

Cette clause s'analyse comme une clause pénale en ce qu'elle évalue forfaitairement et d'avance l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation contractée.

Or, la clause pénale est susceptible de réduction par le juge du fond en cas d'excès manifeste, en application des dispositions de l'article 1231-5 du code civil, de sorte qu'il n'y a pas lieu à référé sur ce point.

Aussi, M. [O] [J] sera condamné au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 2 500 euros HT par mois, correspondant au montant du loyer et des charges, du 1er février 2026 jusqu'à la date de la complète libération des lieux, avec remise des clés au bailleur ou à son mandataire.

Sur les autres demandes :

Conformément aux articles 696 et 700 du code de procédure civile, M. [O] [J], partie perdante au procès, sera condamné aux dépens, ainsi qu'au paiement d'une somme de 800 euros, au titre des frais exposés par M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C] et non compris dans les dépens.

La capitalisation des intérêts est de droit, dès lors qu'elle est demandée et s'opérera par année entière en vertu de l'article 1343-2 du code civil.

PAR CES MOTIFS

Nous, Florence LAÏ, présidente du tribunal judiciaire de Mulhouse, statuant publiquement, par ordonnance de référé

réputée contradictoire, prononcée par mise à disposition au greffe et en premier ressort,

CONSTATONS la résiliation de plein droit du contrat de bail commercial en date du 18 juin 2024 et liant M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C], d'une part, à M. [O] [J], exerçant sous le nom commercial "LE BON TEMPS", d'autre part, concernant la location du local à usage commercial situé [Adresse 7]) ;

CONDAMNONS M. [O] [J], exerçant sous le nom commercial "LE BON TEMPS", ainsi que tous occupants de son chef, à quitter les lieux dans le délai de quinze jours à compter de la date de la signification de la présente ordonnance, faute de quoi ils pourront en être expulsés, avec le concours de la force publique ;

DISONS que le sort des objets mobiliers restant dans les lieux sera soumis aux dispositions des articles R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNONS M. [O] [J], exerçant sous le nom commercial "LE BON TEMPS", à payer à M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C] la somme provisionnelle de 7 500 € (sept mille cinq cents euros) HT au titre des loyers et charges impayés au 31 janvier 2026, outre les intérêts au taux légal à compter du 10 février 2026 ;

CONDAMNONS M. [O] [J], exerçant sous le nom commercial "LE BON TEMPS" à payer à M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C], à titre d'indemnité d'occupation, la somme provisionnelle de 2 500 € (deux mille cinq cents euros) HT par mois, du 1er février 2026 jusqu'à la date de la libération complète des lieux, avec remise des clés au bailleur ou à son mandataire ;

CONDAMNONS M. [O] [J], exerçant sous le nom commercial "LE BON TEMPS" à payer à M. [F] [C] et Mme [G] [V] épouse [C] la somme de 800 € (huit cents euros), au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS M. [O] [J], exerçant sous le nom commercial "LE BON TEMPS" aux dépens, comprenant les frais du commandement du 4 décembre 2025 s'élevant à la somme de 158,46 € (cent cinquante-huit euros et quarante-six centimes) ;

DISONS qu'en vertu de l'article 1343-2 du code civil, les intérêts échus dus pour une année entière seront capitalisés et porteront eux-mêmes intérêts au taux légal ;

REJETONS les demandes plus amples ou contraires ;

CONSTATONS l'exécution provisoire de plein droit des dispositions de la présente décision ;

ET AVONS signé la minute de la présente ordonnance avec la greffière.

La greffière, La présidente,