EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
au nom du PEUPLE FRANÇAIS

MINUTE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

ORDONNANCE DE REFERE DU 02 JUIN 2026

N° RG 25/00472 - N° Portalis DB2S-W-B7J-FHBK

Président : Monsieur François BOURIAUD
Greffière : Madame Isabelle POUYET

Débats : En audience publique le 03 Mars 2026
Prononcé : le 02 Juin 2026 par mise à disposition au greffe

DEMANDERESSE

S.C.I. THONON INVEST, dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Me Cynthia MAXIT, avocat au barreau de THONON-LES-BAINS, avocat postulant, Me Sophie BERTHIER-ROHOU, avocat au barreau de LYON, avocat plaidant

DEFENDERESSE

S.A.S. SATELLITE LEMAN, dont le siège social est sis [Adresse 2]
représentée par Maître Lilian MARTIN GHERARDI de la SELARL EPSILON, avocat au barreau d'ANNECY,

EXPOSE DU LITIGE :

Suivant acte sous seing privé en date des 29 juillet et 2 septembre 2019, la société anonyme FREY, aux droits de laquelle intervient désormais la société civile immobilière THONON INVEST, a donné en location à la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN, pour une durée de dix années commençant à courir le 18 septembre 2019, un local à usage commercial numéroté B6, compris dans un ensemble immobilier situé sur la commune de [Localité 2], ZA « [Adresse 3] », sur un terrain cadastré section BH n°[Cadastre 1] et n°[Cadastre 2], moyennant le paiement d'un loyer annuel d'un montant initial de 43 316 euros hors taxes et charges, d'une provision sur charges et sur la taxe foncière ainsi que d'un loyer variable additionnel égal à la différence entre la somme représentant 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxe et le montant du loyer de base hors taxe, l'ensemble du loyer étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. Par acte d'huissier en date du 17 juillet 2025, la société civile immobilière THONON INVEST a fait délivrer au locataire un commandement de

payer de la somme de 40 503,55 euros visant la clause résolutoire insérée au bail.

Par acte d'huissier en date du 7 octobre 2025, la société civile immobilière THONON INVEST a fait assigner la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN devant le président du tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains statuant en matière de référé aux fins de faire :
- constater la résiliation du bail conclu avec la société défenderesse,
- ordonner en conséquence son expulsion des lieux loués,
- condamner la société défenderesse à lui payer,
- une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du dernier loyer, de la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux,
- la somme de 49 893,13 euros à titre de provision à valoir sur le paiement des loyers, charges, indemnités d'occupation et accessoires contractuels échus au 1er
octobre 2025,
- la pénalité égale à 12% des sommes dues prévue par le bail,
-la somme de 23 153,20 au titre de la franchise de loyer devenue caduque,
- la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
juger que le dépôt de garantie versé par la société défenderesse, d'un montant de 12 437,22 euros, lui restera acquis.
Dans ses conclusions soutenues à l'audience du 3 mars 2026, la société civile immobilière THONON INVEST réitère ses prétentions, sauf à actualiser à la somme de 50 788,13 euros le montant de la provision à valoir sur le paiement des loyers, charges, indemnités d'occupation et accessoires contractuels arrêtée au 3 février 2026 et à la somme de 3 500 euros le montant de l'indemnité réclamée au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et sollicite le rejet de l'ensemble des demandes reconventionnelles.

Dans ses conclusions soutenues à l'audience, la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN demande au juge des référés, à titre principal de débouter la société civile immobilière THONON INVEST de l'ensemble de ses prétentions, à titre subsidiaire de lui accorder des délais de paiement et de suspendre les effets de la clause résolutoire, en tout état de cause de condamner la société civile immobilière THONON INVEST à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il est renvoyé aux conclusions respectives des parties, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, pour un plus ample exposé des moyens soulevés au soutien de leurs prétentions.

MOTIFS DE LA DECISION :

Vu l'article 835 du code de procédure civile ;

Vu les articles 1103, 1224, 1225, 1228 et 1728 du code civil et L.145-41 et L.143-2 du code de commerce ;

Le moyen de défense tiré de l'absence des conditions nécessaires pour permettre au juge des référés d'exercer ses pouvoirs, telles que l'urgence ou l'absence de contestation sérieuse, constitue une défense au fond et non une exception d'incompétence.

S'il entre dans les pouvoirs du juge des référés de constater la résiliation d'un contrat par l'effet d'une clause résolutoire y étant stipulée, encore faut-il que cette résiliation ne se heurte à aucune contestation sérieuse tenant à la définition des obligations dont l'inexécution est sanctionnée par la clause résolutoire, à la caractérisation de l'inexécution ou à l'existence d'une cause justifiant cette inexécution, ou encore au respect du formalisme prévu par la loi ou la volonté des parties pour permettre à l'une d'entre elle de se prévaloir de la clause.

Le contrat de bail conclu entre les parties comporte une clause résolutoire stipulant qu'à défaut de paiement, à son exacte échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires, le bail sera résilié de plein droit, s'il en plaît au bailleur,

un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le paiement du loyer constitue l'obligation principale du locataire. L'exécution de cette obligation n'est aucunement soumise à la communication régulière par le bailleur d'un quelconque décompte et ce d'autant que le bail, qui énonce le montant du loyer initial et les indices à prendre en compte pour effectuer l'indexation ou la révision du loyer, permet au locataire de connaître le montant exact du loyer dont il est redevable. Il appartient en outre au locataire, comme à tout débiteur qui se prétend libéré, de justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de l'obligation. Il importe donc peut que les appels de loyer aient été adressés au locataire par une personne autre que le bailleur, ces appels n'étant pas une condition de l'exigibilité du loyer. Par ailleurs, si nul ne peut plaider par procureur, il ressort du commandement de payer, de l'assignation et des conclusions déposées par la société demanderesse à l'audience que l'ensemble de ces actes ont été délivrés ou notifiés au nom de la société civile immobilière THONON INVEST et non d'un quelconque mandataire.

Comme toute partie à un contrat synallagmatique, le preneur est en droit d'exciper de l'inexécution par le bailleur de ses obligations, et notamment de ses obligations de délivrance et d'entretien, pour suspendre l'exécution de son obligation de payer le loyer. Si l'exception d'inexécution est justifiée, elle est de nature à faire obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire.

Cependant, l'exception d'inexécution ne pouvant être valablement opposée que si le manquement du cocontractant est suffisamment grave, il a toujours été considéré, dans le cadre d'un bail commercial, que le preneur n'était en droit de refuser de payer le loyer qu'en cas d'impossibilité totale d'exploiter les locaux (Cass. 3e civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 22-15.923 ; pour une application de cette exigence par les juridictions du fond : CA [Localité 3], 6 novembre 2025, n°24/07840 ; CA [Localité 4], 18 février 2026, n° 25/02253 ; CA [Localité 5], 12 février 2026, n° 25/03853 ; CA [Localité 6], 16 octobre 2025, n°25/02483). Or, en l'espèce, la société défenderesse ne justifie aucunement qu'elle aurait été à un moment quelconque, même pendant l'exécution des travaux d'installation des bornes de recharge électrique sur le parking, dans l'impossibilité d'exploiter les locaux, et que cette impossibilité résulterait d'un manquement du bailleur à l'une quelconque de ses obligations.

L'absence de paiement du loyer par la société défenderesse ne peut donc être justifiée par l'exception d'inexécution.

Il ressort du décompte versé aux débats qu'à la date de délivrance du commandement de payer, le locataire était redevable de la somme de 40 503,55 euros, troisième trimestre de l'année 2025 intégralement inclus. La société défenderesse ne démontre aucunement avoir effectué des règlements qui n'auraient pas été pris en compte par le bailleur. Tous les règlements qu'elle justifie avoir effectués antérieurement à la délivrance du commandement de payer, au moyen de ses pièces n° 30 à 34, 17 et 26 sont en effet mentionnés dans le décompte versé aux débats par la société demanderesse (pièces n°9, 9 bis et 9 ter). Il est bien fait état dans ce commandement de l'intention du bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire précitée et les dispositions de l'article L.145-41 du code de commerce faisant apparaître le délai d'un mois devant séparer la délivrance du commandement de l'acquisition de la clause résolutoire y sont reproduites. Le créancier ayant procédé à l'inscription d'une sûreté sur le fonds de commerce, à qui l'acte introductif d'instance a été dénoncé par acte d'huissier en date du 16 décembre 2025, soit plus d'un mois avant que le juge statue, n'ayant pas fait connaître son intention de se substituer au preneur pour régler la dette et la société défenderesse ne justifiant pas avoir payé la somme visée dans le commandement dans le mois suivant sa délivrance, tous les paiements postérieurs à la délivrance du commandement de payer dont elle justifie au moyen de ses pièces n°26, 27 et 36 étant mentionnés dans le décompte du bailleur, il conviendra de constater la résiliation du bail au 18 août 2025 par l'effet de la clause résolutoire y étant stipulée.

Si la situation financière et économique de la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN apparaît fragile au vu des pièces comptables versées aux débats, force est de constater qu'elle effectue régulièrement des paiements et que le montant de la dette est stabilisé voire a diminué (il convient de tenir compte du fait que dans le dernier décompte actualisé, la totalité de l'échéance du 1er trimestre de l'année 2026 a été imputée alors que la société défenderesse effectue des règlements mensuels et que seul le règlement de janvier 2026 a été pris en compte, ce qui a mécaniquement pour effet d'augmenter la dette). La société défenderesse a en outre globalement respecté le protocole

d’échelonnement conclu au mois de mai 2025, même si les règlement n’ont pas été effectués à la date exacte prévue dans le protocole, puisqu’au mois de décembre 2025, neuf des dix échéances avaient été réglées (en tenant compte du paiement de la somme de 2 177 euros effectué le 3 décembre 2025, correspondant à deux échéances). Le preneur va en outre recouvrer un surplus de capacité financière à compter du mois de mai 2026, date à laquelle il aura fini de rembourser le prêt garanti par l’Etat et apparaît en conséquence en mesure de s’acquitter de la dette dans un délai raisonnable.

Il conviendra donc de suspendre les effets de la clause résolutoire, d'accorder des délais à la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN pour apurer sa dette, selon les modalités précisées au dispositif de la décision, et de n'ordonner la libération des lieux sous astreinte, de n'autoriser l'expulsion et de ne condamner le locataire à payer jusqu'à la libération des lieux une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer, qu'en cas de non-respect de ces délais.

Il ressort du décompte versé aux débats que la dette locative s’élève au 27 janvier 2026, échéance du 1er trimestre de l’année 2026 intégralement comprise, à la somme de 50 788,13 euros. L'obligation pour la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN de payer cette somme n'étant pas sérieusement contestable.

Le bail prévoit également une clause pénale imposant au preneur, en cas de retard de paiement nécessitant l’intervention d’un huissier ou le recours à la voie judiciaire, le versement au bailleur d’une somme égale à 12 % des sommes dues, en sus de celles-ci. L’obligation pour la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN de payer la somme de 6 094,58 euros en exécution de la clause pénale précitée n’est donc pas non sérieusement contestable

Il conviendra en conséquence de condamner la société défenderesse à payer des provisions de ces montants.

En revanche, s’il est effectivement prévu dans l’avenant signé par les parties au mois de juin 2023 que le preneur perdra le bénéfice de la franchise de loyer accordée pour les années 2023 et 2024, d’un montant total de 23 153,20 euros, en cas de non-paiement des loyers ou de toutes autres sommes dues en exécution du bail, il ne saurait être considéré, avec toute l’évidence requise en référé, que cette sanction pourrait être encourue par le preneur sans aucune limitation de durée, sauf à placer celui-ci dans une insécurité juridique permanente. Il est à cet égard envisageable que le juge du fond, interprétant l’accord des parties, limite la période au cours de laquelle cette sanction était encourue aux seules années concernées par la franchise de loyer accordée. Or, il ressort du décompte versé aux débats par le bailleur qu’à la fin de l’année 2024, il n’existait pas de dette locative. L’obligation pour la société défenderesse de payer la somme de 23 153,20 euros correspondant à la franchise de loyer qui lui avait été accordée se heurte donc à une contestation sérieuse et la demande de provision formée à ce titre ne pourra qu’être rejetée.

De même, il n'appartient pas au juge des référés de se prononcer sur le sort définitif du dépôt de garantie. Ce dépôt est pour le moment entre les mains du bailleur et aucune demande de restitution n'est formée. La demande de conservation du dépôt de garantie sera donc rejetée.

Vu les articles 696 et 700 du code de procédure civile ;

La société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN succombant, elle sera condamnée aux entiers dépens de l’instance, déboutée de sa demande au titre des frais irrépétibles et condamnée sur ce fondement à payer à la société civile immobilière THONON INVEST une indemnité au titre des frais irrépétibles dont le montant sera équitablement fixé à la somme de 2 500 euros.

PAR CES MOTIFS :

Nous, François BOURIAUD, président du tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains, statuant en matière de référé, publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Renvoyons les parties à se pourvoir au principal ainsi qu'elles aviseront,

Constatons la résiliation au 18 août 2025 du bail commercial conclu entre la société civile immobilière THONON INVEST et la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN, portant sur un local à usage commercial numéroté B6, compris dans un ensemble immobilier situé sur la commune de [Localité 2], ZA « [Adresse 3] », sur un terrain cadastré section BH n°[Cadastre 1] et n°[Cadastre 2], par l'effet de la clause résolutoire y étant stipulée,

Suspendons les effets de la clause résolutoire,

Condamnons la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN à payer à la société civile immobilière THONON INVEST :
- la somme de 50 788,13 euros à titre de provision à valoir sur la dette de loyer, charges et taxes arrêtée au 27 janvier 2026, échéance du 1er trimestre de l'année 2026 intégralement comprise,
- la somme de 6 094,58 euros à titre de provision à valoir sur la pénalité de retard stipulée au bail,

Autorisons la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN à s'acquitter de cette dette en principal, frais et intérêts à ce jour en 24 mensualités d'un montant minimal de 2 000 euros, en plus du loyer courant et des charges, la dernière mensualité étant égale au solde de la dette, le paiement des mensualités devant être effectué en même temps que le paiement du loyer courant et la première mensualité devant être versée le mois suivant celui au cours duquel la présente ordonnance aura été signifiée,

Disons que si la dette est intégralement payée pendant le cours des délais accordés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais joué,

Disons en revanche, qu'à défaut de paiement du loyer courant ou d'une seule mensualité à l'échéance fixée et quinze jours après notification au locataire par le bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, de son intention d'exiger le paiement de la totalité de la dette et de se prévaloir de la résiliation du bail, la totalité de la somme restant due redeviendra exigible et la clause résolutoire produira l'ensemble de ses effets et dans cette hypothèse :

- Ordonnons à la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN de libérer le local à usage commercial numéroté B6, compris dans un ensemble immobilier situé sur la commune de [Localité 2], ZA « [Adresse 3] », sur un terrain cadastré section BH n°[Cadastre 1] et n°[Cadastre 2], et de le laisser libres de toute personne et de tout bien dans les 30 jours suivant l'expédition de la lettre recommandée avec avis de réception, et une fois ce délai expiré, sous astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard, étant précisé que la libération effective ne pourra être considérée comme acquise qu'après restitution de l'ensemble des clés,

- Nous réservons le cas échéant la liquidation de l'astreinte,

- Autorisons la société civile immobilière THONON INVEST, à défaut de libération volontaire des lieux, à procéder après délivrance d'un commandement d'avoir à quitter les lieux, à l'expulsion de la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN et de tout occupant de son chef des lieux loués, ainsi qu'à la mise sous séquestre des meubles et objets pouvant se trouver dans les lieux et à leur transfert en garde-meuble aux frais, risques et périls de la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN, sauf pour cette dernière à demander au juge des référés ou au juge de l'exécution des délais,

- Condamnons la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN à payer à la société civile immobilière THONON INVEST une indemnité d'occupation provisionnelle mensuelle égale au montant du dernier loyer augmentée des charges et taxes,

Déboutons la société civile immobilière THONON INVEST de sa demande de provision à valoir sur le paiement de la franchise de loyer devenue caduque et de sa demande de conservation du dépôt de garantie ;

Condamnons la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN à payer à la société civile immobilière THONON INVEST la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboutons la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamnons la société par actions simplifiée SATELLITE LEMAN aux entiers dépens de l'instance, lesquels comprendront le coût du commandement de payer, de l'assignation, du droit de plaidoirie et de la signification de l'ordonnance,

Ainsi jugé et prononcé publiquement à [Localité 2], par mise à disposition au greffe, le 2 juin 2026 ;

En foi de quoi la présente ordonnance a été signée par le président et la greffière.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT

En conséquence,
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Mande et ordonne
A tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre les présentes à exécution.
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis,
En foi de quoi ta minute des présentes a été signée par le président et par le greffier.
Pour exécutoire certifié conforme à l'original. scellé et délivré par le Directeur de Greffe soussigné.
Le Directeur de Greffe.