9 juin 2026
Tribunal judiciaire de Bobigny
RG n° 26/00292

Chambre 1/Section 5

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-
Chambre 1/Section 5
N° du dossier : N° RG 26/00292 - N° Portalis DB3S-W-B7K-4RCJ

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 09 JUIN 2026
MINUTE N° 26/00865

Nous,Madame Anne BELIN, Première Vice-Présidente, au Tribunal judiciaire de BOBIGNY, statuant en référés, assistée de Madame Alya FERJANI, Greffier,

Après avoir entendu les parties à notre audience du 04 Mai 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 :

Monsieur [U] [C],
demeurant [Adresse 1]
représenté par Maître Hada GHEDIR, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 46

ET :

La société KITCHEN FOOD,
dont le siège social est sis [Adresse 2]
non comparante, ni représentée

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 9 décembre 2024, Monsieur [U] [C] a consenti à la société KITCHEN FOOD un bail commercial portant sur des locaux situés [Adresse 2].

Le 7 mars 2025, Monsieur [U] [C] a fait délivrer à la société KITCHEN FOOD un commandement de payer visant la clause résolutoire du contrat pour un montant en principal de 9.250 euros.

Puis par acte du 16 février 2026, Monsieur [U] [C] a fait assigner en référé devant le président de ce tribunal la société KITCHEN FOOD, pour voir :
- constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail ;
- dire que la société KITCHEN FOOD est occupante sans droit ni titre depuis le 7 avril 2025 ;
- ordonner, si besoin avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier, l'expulsion de la société KITCHEN FOOD, ainsi que celle de tous occupants de son chef, hors des locaux situés [Adresse 2] ;
- juger que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;
- condamner la société KITCHEN FOOD à lui payer la somme de 9.350 euros au titre des échéances impayées arrêtées à la date de la résiliation du bail, avec intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2025 ;
- la condamner à lui payer à titre provisionnel une indemnité d'occupation mensuelle égale à 3.000 euros, indexable, outre les charges ;

outre la condamnation de la défenderesse à lui verser la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.

L'affaire a été appelée à l'audience du 4 mai 2026.

À l'audience, Monsieur [U] [C] sollicite le bénéfice de leur acte introductif d'instance. Il indique que la dette continue d'augmenter.

Régulièrement assignée, la société KITCHEN FOOD n'a pas comparu.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions de la partie demanderesse, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance.

Motivation

MOTIFS

Selon l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Aux termes de l'article L. 145-41 du code de commerce, " 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. Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. "

Par ailleurs, les dispositions de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile prévoient que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier.

Enfin, en application de l'article 1353 du code civil, " 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 ".

En l'espèce, le bail stipule qu'à défaut de paiement d'un terme du loyer à son échéance, le contrat est résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux.

Un commandement de payer visant la clause résolutoire a été délivré dans les formes prévues à l'article L. 145-41 du code de commerce le 7 mars 2025 pour le paiement de la somme en principal de 9.250 euros.

La défenderesse n'a pas justifié avoir réglé cette somme dans le délai d'un mois suivant la signification de ce commandement de payer.

Par voie de conséquence, le bail s'est trouvé résilié de plein droit le 8 avril 2025.

L'obligation de la société KITCHEN FOOD de quitter les lieux n'étant dès lors pas contestable, il convient d'accueillir la demande d'expulsion.

Par ailleurs, le maintien dans les lieux de la société KITCHEN FOOD sans contrepartie causant un préjudice à Monsieur [U] [C], celui-ci est fondé à obtenir, à titre provisionnel, à compter de la résiliation du contrat et jusqu'à la libération des lieux, une indemnité d'occupation.

La société défenderesse sera donc condamnée au paiement à titre provisionnel d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer, augmentée des charges et taxes afférentes, à compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération des lieux, indexable dans les conditions du contrat.

Le demandeur sollicite le paiement d'une somme fondée sur des dispositions du contrat de bail susceptible d'être qualifiées de clause pénale (majoration de l'indemnité d'occupation par rapport au montant du loyer), de sorte qu'elle est susceptible d'être réduite par le juge du fond si elle apparait manifestement excessive au regard de la situation financière du locataire. Tel pouvant être le cas en l'espèce, il n'y a donc pas lieu à référé sur ce chef de demande.
Le demandeur justifie, par la production du bail, du commandement de payer du 7 mars 2025 et du décompte joint à l'assignation que la société KITCHEN FOOD reste lui devoir, à la date d'acquisition de la clause résolutoire, une somme de 9.350 euros, échéance d'avril 2025 incluse.

La société KITCHEN FOOD sera condamnée à titre provisionnel au paiement de cette somme, avec intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2025, date de signification du commandement de payer, sur 9.250 euros, et à compter de l'assignation pour le surplus, et ce en application de l'article 1231-6 du code civil.

La société KITCHEN FOOD, succombant, sera condamnée aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.

Enfin, l'équité commande d'allouer à Monsieur [U] [C] la somme prévue au dispositif au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

Constatons la résiliation du bail par l'effet d'une clause résolutoire le 8 avril 2025 ;

Dispositif

Ordonnons, si besoin avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier, l'expulsion de la société KITCHEN FOOD et de tous occupants de son chef hors des locaux situés [Adresse 2] ;

Disons que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamnons la société KITCHEN FOOD à payer à Monsieur [U] [C] une indemnité mensuelle d'occupation à compter de la résiliation du contrat et jusqu'à la libération effective des lieux, égale au montant du loyer, augmentée des charges et taxes afférentes qu'il aurait dû payer si le bail ne s'était pas trouvé résilié, indexable dans les conditions du contrat ;

Condamnons la société KITCHEN FOOD à payer à Monsieur [U] [C] la somme de 9.350 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2025 sur 9.250 euros, et à compter du 16 février 2026 sur le surplus ;

Condamnons la société KITCHEN FOOD à supporter la charge des dépens qui comprendront le coût du commandement de payer ;

Condamnons la société KITCHEN FOOD à payer à Monsieur [U] [C] la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejetons toutes autres demandes plus amples ou contraires ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire par provision.

AINSI JUGÉ AU PALAIS DE JUSTICE DE BOBIGNY, LE 09 JUIN 2026.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT