COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-2

ARRÊT

DU 12 JUIN 2026

N° 2026/371

Rôle N° RG 25/09368 - N° Portalis DBVB-V-B7J-BPCE6

S.A.S. JOUFFROY D'ABBANS

C/

S.C.I. PETRUS

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Jean-Baptiste GOBAILLE,

Me Renaud ESSNER

Décision déférée à la Cour :

Ordonnance du TJ de [Localité 1] en date du 19 juin 2025 enregistré (e) au répertoire général sous le n° 25/00613

APPELANTE

S.A.S. JOUFFROY D'ABBANS,

immatriculée au RCS de [Localité 2] n° 948.668.470

prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié en cette qualité

au siège social sis [Adresse 1]

représentée par Me Jean-Baptiste GOBAILLE,

avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

assistée par Me François BURLE (Cabinet DEKSTRAVAOCATS)

avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

INTIMÉE

S.C.I. PETRUS,

immatriculée au RCS de [Localité 3] N° 422.642.371

prise en la personne de son représentant légal en exercice

domicilié en cette qualité au siège social sis

[Adresse 2]

représentée par Me Renaud ESSNER, SELARL CABINET ESSNER,

avocat au barreau de GRASSE

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 05 mai 2026 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Paloma REPARAZ, Conseillère, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

M. Gilles PACAUD, Président

Mme Séverine MOGILKA, Conseillère

Madame Paloma REPARAZ, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Catherine BURY.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 juin 2026.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 12 juin 2026,

Signé par M. Gilles PACAUD, Président et Madame Catherine BURY, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé du 10 août 2017, la société civile immobilière (SCI) Petrus a renouvelé le bail commercial qui avait été accordé à la société à responsabilité limitée unipersonnelle (EURL) Bros portant sur les locaux situés à Cannes au [Adresse 3], à compter rétroactivement du 1er mai 2017 pour se terminer le 30 avril 2026, moyennant un loyer annuel initial de 35 000 euros, soit un loyer mensuel de 2 916,66 euros.

Par acte en date du 9 mars 2023, la SARL Bros a cédé son fonds de commerce et le droit au bail y attaché à la société par actions simplifiée (SAS) Jouffroy d'Abbans, moyennant le prix de 135 000 euros.

Par acte de commissaire de justice en date du 29 janvier 2025, la SCI Petrus a fait délivrer à la SAS Jouffroy d'Abbans un commandement de payer la somme principale de 29 571,45 euros en visant la clause résolutoire insérée au bail.

Soutenant que ledit acte est resté infructueux, la SCI Petrus a fait assigner, par acte de commissaire de justice en date du 1er avril 2025, la SAS Jouffroy d'Abbans devant le président du tribunal judiciaire de Grasse, statuant en référé, aux fins d'entendre constater la résiliation du bail, ordonner son expulsion et le condamner à lui verser diverses sommes à titre provisionnel.

Par ordonnance réputée contradictoire en date du 19 juin 2025, le juge des référés du tribunal judiciaire de Grasse a :

- constaté la résiliation de plein droit du bail commercial liant les parties résultant du contrat de renouvellement à effet du mois de mai 2017, par le jeu de la clause résolutoire rappelée dans le commandement de payer délivré par acte d'huissier du 29 janvier 2025, à compter du 1er mars 2025 ;

- ordonné, à défaut de libération volontaire, l'expulsion de la SAS Jouffroy d'Abbans des locaux commerciaux sis à [Localité 3] [Adresse 4], ainsi que celle de tous occupants et biens de son chef avec au besoin le concours de la force publique en application de l'article R. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution et l'aide d'un serrurier, dans les 10 jours de la signification de son ordonnance ;

- autorisé la SCI Petrus à faire transporter et entreposer les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tous garde-meubles de son choix aux frais, risques et périls de la SAS Jouffroy d'Abbans ;

- fixé le montant de l'indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle à la somme de 4 290 euros, à compter du 1er mars 2025 et jusqu'à libération complète des lieux ;

- condamné la SAS Jouffroy d'Abbans à payer à la SCI Petrus cette indemnité d'occupation provisionnelle ;

- condamné la SAS Jouffroy d'Abbans à payer à la SCI Petrus la somme provisionnelle de

29 571,45 euros à valoir sur l'arriéré de loyers, provisions sur charges et indemnités d'occupation, somme arrêtée au mois de mars 2025 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 1er avril 2025 et jusqu'à parfait paiement ;

- condamné la SAS Jouffroy d'Abbans aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer du 29 janvier 2025, en application de l' article 696 du code de procédure civile, et à payer à la SCI Petrus une indemnité de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- rejeté toutes autres demandes.

Il a notamment considéré qu'il résultait des pièces du dossier, d'une part, que l'acte de cession du fonds de commerce reprenait les principales clauses du bail et portait en annexe le bail contenant la clause résolutoire et d'autre part, que le commandement de payer, régulièrement délivré, était resté infructueux dans le mois de sa délivrance.

Suivant déclaration transmise au greffe le 30 juillet 2025, la SAS Jouffroy d'Abbans a interjeté appel de l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions.

Aux termes de ses dernières conclusions transmises le 16 mars 2026, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des prétentions et moyens, elle demande à la cour de :

- débouter la SCI Petrus de ses demandes ;

- fixer sa dette locative, arrêtée au 30 septembre 2025, à la somme de 16 691,84 euros ;

- l'autoriser à s'acquitter du paiement de cette dette en 12 mensualités de 1 390,99 euros, payables le 15 de chaque mois, à compter du 15 octobre 2025, en application de l'article 1343-5 du code civil ;

- déclarer qu'elle a déjà effectué du 1er octobre 2025 au 31 décembre 2025, un règlement total de 2 781,98 euros à valoir sur le paiement de sa dette locative, arrêtée au 30 septembre 2025 ;

- condamner la SCI Petrus aux entiers dépens de première instance et d'appel, en application de l'article 696 du code de procédure civile ;

- condamner la SCI Petrus à lui payer la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel, en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait notamment valoir que :

- elle a rencontré des difficultés financières qui l'ont empêchée d'honorer à temps les loyers dus notamment en raison des travaux qu'elle a effectués dans les locaux d'un montant de plus de 129 000 euros ;

- l'exploitation du fonds de commerce a commencé le 27 juillet 2024 ;

- la dette au 30 septembre 2025 est de 16 691,84 euros ;

- elle est de bonne foi et en capacité de s'acquitter de la dette en 12 mensualités.

Aux termes de ses dernières conclusions transmises le 3 avril 2026, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des prétentions et moyens, la SCI Petrus demande à la cour de confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions y ajoutant les sommes échues depuis lors, soit à la somme totale de 31 415,23 euros, selon décompte actualisé au 1er mars 2026 et y ajoutant :

- condamner la SAS Jouffroy d'Abbans à lui payer la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens d'appel.

Elle fait notamment valoir que :

- la dette locative s'élève à la somme de 31 415,23 euros, selon décompte arrêté au 1er mars 2026 ;

- la SAS Jouffroy d'Abbans ne produit aucune pièce financière permettant de justifier sa demande de délais ni de sa situation financière.

La clôture de l'instruction a été prononcée suivant ordonnance en date du 7 avril 2026.

Par soit-transmis en date du 5 mai 2026, la cour a demandé au conseil de la SCI Petrus de lui faire parvenir la pièce n° 9 correspondant au décompte locatif arrêté au 1er mars 2026, listée dans son bordereau de communication mais ne figurant pas au dossier de plaidoirie.

Par une note en délibéré transmise par message RPVA du même jour, Maître [K] a communiqué à la cour ladite pièce.

MOTIFS DE LA DECISION

Il convient de rappeler, à titre liminaire, que la cour n'est pas tenue de statuer sur les demandes de "constater", "donner acte", "dire et/ou juger" ou "déclarer" qui, sauf dispositions légales ou cas très spécifiques, ne sont pas des prétentions, en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques, mais des moyens qui ne figurent que par erreur dans le dispositif, plutôt que dans la partie discussion des conclusions d'appel.

Sur la constatation de la résiliation du bail

Il résulte de l'article 834 du code de procédure civile que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge du 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.

L'article 835 du même code dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Aux termes de l'article L 145-41 alinéa 1 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.

En application de ces textes, il est possible, en référé, de constater la résiliation de plein droit d'un contrat de bail en application d'une clause résolutoire lorsque celle-ci est mise en 'uvre régulièrement.

En l'espèce, il n'est pas discuté que le contrat de bail, annexé à l'acte de cession du fonds de commerce par lequel la SAS Jouffroy d'Abbans a acquis le droit au bail, comporte une clause résolutoire applicable de plein droit en cas de non-paiement des loyers et charges.

Le commandement de payer délivré le 29 janvier 2025 à la SAS Jouffroy d'Abbans visant la clause résolutoire porte sur une somme principale de 20 989,79 euros correspondant à un arriéré locatif arrêté au 17 janvier 2025.

Il convient de relever que la SAS Jouffroy d'Abbans, qui ne conteste pas ne pas avoir réglé les causes du commandement dans le délai d'un mois qui lui était imparti, sollicite la suspension des effets de la clause résolutoire comme ayant réglé une partie de son arriéré locatif.

Il y a donc lieu de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a constaté la résiliation de plein droit, à la date du 1er mars 2025, du bail commercial liant les parties par le jeu de la clause résolutoire rappelée dans le commandement de payer, sous réserve toutefois de ce qui sera dit ci-dessous.

Sur la dette locative et les délais de paiement

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 ou le juge du contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Il appartient au demandeur d'établir l'existence de l'obligation qui fonde sa demande de provision tant en son principe qu'en son montant et la condamnation provisionnelle, que peut prononcer le juge des référés sans excéder ses pouvoirs, n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la créance alléguée.

Une contestation sérieuse survient lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait éventuellement intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond.

Enfin c'est au moment où la cour statue qu'elle doit apprécier l'existence d'une contestation sérieuse, le litige n'étant pas figé par les positions initiales ou antérieures des parties dans l'articulation de ce moyen.

Aux termes de l'article L. 145-41 alinéa 2 du code de commerce, 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 des effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant l'autorité de chose jugée : la clause résolutoire ne joue pas si locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

L'article 1343-5 du code civil précise que le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

En matière de baux commerciaux, tant qu'aucune décision constatant la résolution du bail n'est pas passée en force de chose jugée, le juge saisi d'une demande de délais peut les accorder et suspendre les effets de la clause résolutoire de façon rétroactive au locataire à jour de ses loyers.

En l'espèce, il résulte du dernier décompte produit par la bailleresse que la dette locative qu'elle réclame, arrêtée au 1er mars 2026, est de 31 415,25 euros.

Il reste que la bailleresse porte au débit plusieurs sommes se heurtant à une contestation sérieuse en ce qu'elle inclut dans ledit décompte des sommes portées au débit en date du 26 août 2025 en l'occurrence :

- la somme de 8 101, 66 euros au titre de la « facturation indemnités d'occupation 08 » alors que le montant du loyer de 4 290,83 correspondant au mois d'août est déjà porté au débit le 1er août 2025 et le loyer du mois de septembre 2025 est également porté au débit le 1er septembre 2025 ;

- la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- la somme de 239,25 euros correspondant aux frais d'huissier ;

Il s'ensuit que la dette locative non sérieusement contestable s'élève à 21 574,34 euros.

Compte tenu de l'évolution du litige, il convient dès lors d'infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné la SAS Jouffroy d'Abbans à payer, à titre provisionnel, à la SCI Petrus la somme de 29 571,45 euros à valoir sur la dette locative arrêtée au mois de mars 2025 et de la condamner à lui payer la somme provisionnelle de 21 574,34 euros, correspondant à l'arriéré locatif non sérieusement contestable arrêté au 1er mars 2026, quittancement du mois de mars 2026 inclus.

L'analyse de ce décompte permet par ailleurs de noter que depuis le mois de septembre 2025 le preneur a repris le paiement, certes parfois partiellement, des loyers courants pour un montant total de plus de 19 000 euros. Au mois de janvier 2026, il a procédé au paiement de la somme de 2 000 euros.

Il résulte des pièces du dossier et plus particulièrement des factures versées aux débats par la locataire, non contestées par le bailleur, qu'elle justifie avoir procédé à d'importants travaux dans les locaux loués avant d'exploiter le fonds de commerce pour un montant global de 129 200 euros.

Compte tenu des efforts de paiement réalisés en cours de procédure, lesquels attestent de capacités financières et de l'investissement financier du preneur, il y a lieu d'ajouter à l'ordonnance entreprise et accorder à la SAS Jouffroy d'Abbans des délais de paiements à hauteur de 12 mois pour s'acquitter de cette dette locative, à hauteur de 1 790 euros par mois et le solde au dernier versement. Les délais ainsi accordés ont pour conséquence et effet de suspendre le jeu de la clause résolutoire dans les conditions développées au dispositif du présent arrêt.

Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

L'existence d'une dette locative conséquente et ancienne au moment de la délivrance de l'acte introductif d'instance

n'étant pas contestée, l'ordonnance déférée sera confirmée en ce qu'elle a condamné la SAS Jouffroy d'Abbans aux dépens, comprenant le coût du commandement de payer du 29 janvier 2025 et à verser à la SCI Petrus la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il ne paraît pas inéquitable de laisser à chacune des parties les frais non compris dans les dépens, qu'elle a exposés en cause d'appel. Il n'y a donc lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La SAS Jouffroy d'Abbans, qui succombe sur l'essentiel de ses prétentions, supportera les dépens de la procédure d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a :

- constaté la résiliation du bail liant les parties à compter du 1er mars 2025 ;

- condamné la SAS Jouffroy d'Abbans à payer à la SCI Petrus la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais engagés en première instance non compris dans les dépens ;

- condamné la SAS Jouffroy d'Abbans aux dépens, comprenant le coût du commandement de payer du 29 janvier 2025 ;

L'infirme pour le surplus ;

Statuant à nouveau et y ajoutant :

Condamne la SAS Jouffroy d'Abbans à payer à la SCI Petrus la somme provisionnelle de 21 574,34 euros correspondant à l'arriéré locatif non sérieusement contestable arrêté au 1er mars 2026, quittancement du mois de mars 2026 inclus ;

Dit que cette somme produira intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent arrêt, et ce, jusqu'à parfait paiement ;

Accorde à la SAS Jouffroy d'Abbans un délai de 12 mois pour s'acquitter de sa dette locative ;

Dit que la SAS Jouffroy d'Abbans est autorisée à se libérer de sa dette locative en douze échéances mensuelles, égales et successives de 1 790 euros, la quatrième étant augmentée du solde ;

Dit que ces mensualités devront être payées en plus du loyer et des charges courants et en même temps qu'eux ;

Dit que la première mensualité sera due en même temps que le loyer et des charges courants du premier mois suivant la signification de la présente décision ;

Dit que les effets de la résiliation judiciaire sont suspendus pendant l'exécution des délais de paiement ;

Dit que si les délais sont respectés, la résiliation sera réputée n'avoir jamais joué et le bail reprendra pleinement ses effets entre les parties ;

Dit qu'au contraire, à défaut de paiement d'une seule mensualité ou du loyer et des charges courants à son terme exact :

1 ' le bail sera automatiquement résilié ;

2 - le solde de la dette deviendra immédiatement exigible ;

3 - à défaut pour la SAS Jouffroy d'Abbans d'avoir libéré les lieux, passé le délai d'un mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à les libérer, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, si besoin est, et au transport des meubles laissés dans les lieux aux frais de l'expulsée dans tel garde-meubles choisi par cette dernière ou à défaut par l'huissier en charge des opérations conformément aux dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

4 ' la SAS Jouffroy d'Abbans sera tenue au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer augmenté des provisions sur charges, tels qu'ils auraient été dus en cas de poursuite du bail, avec possibilité de révision et de régularisation annuelle des charges, soit la somme de 4 290,83 euros en mars 2026 ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Condamne la SAS Jouffroy d'Abbans aux dépens d'appel.

La greffière Le président