Minute n°

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES
Deuxième Chambre
JUGEMENT du 20 FEVRIER 2026

N° RG 24/00708 - N° Portalis DB22-W-B7H-RY4Z

DEMANDERESSES :

Madame [F] [U] épouse [T], née le 28 septembre 1958 à [Localité 1], de nationalité française, retraitée, demeurant [Adresse 1]
représentée par Me Jean GRESY, avocat au barreau de VERSAILLES, avocat plaidant/postulant

Madame [Q] [U], née le 27 juillet 1960 à [Localité 2] , de nationalité française, retraitée demeurant [Adresse 2]
représentée par Me Jean GRESY, avocat au barreau de VERSAILLES, avocat plaidant/postulant

DEFENDERESSE :

La société [Z], société civile immobilieère dont le sieège social est situeé [Adresse 3], immatriculeée au Registre du Commerce et des Socieéteés de VERSAILLES sous le numeéro siren 509 221 800, prise en la personne de son repreésentant leégal domicilieé en cette qualiteé audit sieège ;
représentée par Me Marion GUYOT, avocat au barreau de VERSAILLES, avocat plaidant/postulant

ACTE INITIAL du 25 Janvier 2024 reçu au greffe le 29 Janvier 2024.

DÉBATS : A l'audience publique tenue le 16 Décembre 2025, Madame LUNVEN DE CHANROND, Vice-Présidente, siégeant en qualité de juge unique, conformément aux dispositions de l'article 812 du Code de Procédure Civile, assistée de Madame SOUMAHORO, Greffier, l'affaire a été mise en délibéré au 20 Février 2026.

EXPOSE DU LITIGE

Le 2 mai 1989, Monsieur [D] [U], père de Madame [F] [U] épouse [T] et Madame [Q] [U] (ci-après les consorts [U]) aujourd'hui décédé et aux droits duquel elles se trouvent, a consenti, suivant acte reçu par Maître [K] [X], notaire à [Localité 3], un bail à construction au profit de la SNC TECI et Cie, portant sur un terrain sis à [Localité 4] (Yvelines), [Adresse 4], cadastré Section X n° [Cadastre 1], lieudit [Adresse 4] pour 1 ha 60 a 60 ca et Section X n° [Cadastre 2], lieudit [Adresse 4] pour 1 a et 35 ca, et ce pour une durée de 42 années prenant effet le 1er mai 1989 et devant se poursuivre jusqu'au 30 avril 2031.

Le 24 octobre 1989, suivant acte reçu par Maître [K] [X], notaire à [Localité 3], l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division qui a été publié le 14 mai 1990 à la conservation des hypothèques de [Localité 5], volume 90P n°2985.

Par acte authentique du 3 avril 2009, la SCI [Z] a acquis de la SNC TECI ET COMPAGNIE le droit audit bail à construction.

Cette cession de droit de bail porte, dans le cadre de la copropriété, sur le lot de copropriété n°16 consistant au rez-de-chaussée en un local commercial d'une superficie de 198,80 m² représentant 527/10000ièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Le 27 octobre 2023, les consorts [U] ont fait délivrer, par commissaire de justice, un commandement visant la clause résolutoire du bail à construction pour avoir paiement de la somme, hors intérêts et frais, de 15.200,93 euros.

Plus d'un mois s'est écoulé depuis cette date sans qu'aucun règlement n'ait été transmis aux bailleresses.

C'est dans ces conditions que les consorts [U] ont fait assigner la SCI [Z], par acte de commissaire de justice signifié le 25 janvier 2024, devant le tribunal judiciaire de Versailles aux fins de résiliation du bail à construction et condamnation au paiement de l'arriéré locatif.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées par RPVA le 13 septembre 2024, les consorts [U] demandent au tribunal de :
Vu les articles L.251-1 à L.251-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu le commandement délivré le 27 octobre 2023 aux fins de résiliation d'un bail à construction visant la clause résolutoire,
Vu les pièces produites au débat,
Vu l'article 1231 du Code Civil et l'article 700 du Code de Procédure Civile,
DEBOUTER la SCI [Z] de ses demandes, fins et conclusions ;
CONSTATER que SCI [Z] est toujours redevable d'une échéance semestrielle impayée ;
PRONONCER en conséquence la résiliation du bail à construction consenti à la Société Civile Immobilière [Z] le 3 avril 2009 suivant acte reçu par Maître [N] [R], Notaire de la Société Civile Professionnelle [P] [B], [G] [O] et [H] [A], Notaires associés, portant sur un ensemble immobilier [Adresse 5], cadastré AC n°[Cadastre 3] pour une contenance de 39 a et 52 ca, et représentant le lot de copropriété n°16 consistant au rez-de-chaussée en un local commercial d'une superficie de 198,80 m² représentant 527/10000ièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, pour non règlement comprenant plusieurs échéances semestrielles de la redevance de loyers.
CONDAMNER la SCI [Z] à payer les échéances semestrielles dues au titre des loyers impayés soit la somme de 6247,73 euros.
CONDAMNER en outre la SCI [Z] à payer la somme de 13670 € au titre des indemnités d'occupation dues à compter du 28 novembre 2023, de façon semestrielle jusqu'à la libération des lieux.
CONDAMNER la SCI [Z] pour non respect des engagements contractuels à verser à Mesdames [U] en outre la somme de 5000 € à titre de dommages et intérêts. CONDAMNER la SCI [Z] à verser à Mesdames [U] la somme de 5000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile pour frais irrépétibles.
ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant appel et sans caution.
CONDAMNER la SCI [Z] aux entiers dépens, incluant les frais de publication de la décision à intervenir à la Conservation des Hypothèques de Rambouillet.

Aux termes de ses conclusions notifiées par RPVA le 10 juin 2025, la SCI [Z] demande au tribunal de :
Vus les articles L.251-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
Vu l'article 1104 du Code civil,
Vu l'article 1342-10 du Code civil,
Vu l'article 1343-5 du Code civil,
Vu l'article 514-1 du code de procédure civile,
Vus tous fondements juridiques qu'il appartient au juge de soulever en vertu de l'article 12 du Code de procédure civile,
-ACCORDER à la SCI [Z] de manière rétroactive des délais de paiement à hauteur de24 mois pour le paiement de sa dette locative, qui s'élève à la date du commandement de payer du 27 octobre 2023 à 8.365,93 € ;
-ECARTER les effets du commandement de payer irrégulier délivré à la demande de Mesdames [U] le 27 octobre 2023 ;
-CONSTATER le paiement par la SCI [Z] de l'intégralité de la dette locative visée par ledit commandement de payer et

existante à la date de l'assignation ;
En conséquence,
-DEBOUTER Madame [W] [U] épouse [T] et Madame [Q] [U] de l'inteégralité de leurs demandes ;
-DIRE ET JUGER que chaque partie conservera la charge de ses frais d'avocat ;
-DIRE ET JUGER que Madame [W] [U] eépouse [T] et Madame [Q] [U] conserveront la charge des dépens ;
-ECARTER l'exécution provisoire de droit sur le jugement à intervenir.
Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions des parties pour l'exposé détaillé de ses prétentions et moyens.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 17 juin 2025. L'affaire a été fixée à l'audience du 16 décembre 2025 et l'affaire a été mise en délibéré au 20 février 2026 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la résiliation du bail à contruction

Les consorts [U] relèvent que, 8 mois après le commandement de payer, la SCI [Z] a réglé une somme de 9.000 euros couvrant une partie des sommes appelées mais n'a pas réglé les échéances postérieures.

Elles font observer que les appels de loyers ont toujours été transmis au gérant de la SCI à son adresse puis au nouveau siège social lorsque le changement a été porté à leur connaissance ; qu'il est vain d'affirmer que ces appels de loyers ne seraient pas parvenus à leur destinataire puisque la SCI restait tenue de ses engagements contractuels.

Les consorts [U] contestent la demande de délais formulée à titre rétroactif considérant que cette demande est contraire au principe général du droit selon lequel « la loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a pas d'effet rétroactif ».

Elles ajoutent que la demande de délais ne repose sur aucun fondement ni pièces justificatives. Elles soulignent que les locaux sont loués par une société commerciale qui acquitte obligatoirement une redevance locative à la SCI [Z] et dont le gérant est le même que la SCI [Z].

La SCI [Z] fait valoir que le commandement de payer du 27 octobre 2023 visant une échéance qui n'était pas en retard de paiement est irrégulier ; qu'il l'est également en ce qu'il réclame une somme erronée.

Elle se plaint de l'absence de relances de paiement préalable au commandement de payer et par voie de conséquence de l'absence d'exécution loyale du contrat. Elle ajoute que les appels de loyers du 30 avril 2023 au 1er novembre 2023 ne lui ont pas été envoyés, précisant que le bail ne prévoit pas d'obligation d'information du bailleur en cas de transfert de siège social de la locataire si bien qu'il appartenait aux consorts [U] de vérifier le siège social de la SCI [Z] avant de lui envoyer les appels de loyers.

Elle considère que le commandement de payer ne peut avoir aucun effet puisqu'il réclame des sommes que les bailleresses n'ont jamais portées à sa connaissance. Elle souligne que les bailleresses n'ignoraient pas le changement de son gérant.

Elle signale que l'empressement des bailleresses à faire sortir leur locataire s'explique peut-être par leur souhait de mettre en vente le terrain sans locataire sur place.

La SCI [Z] fait valoir qu'elle a réglé la dette locative à l'origine de l'assignation si bien que la cause de la demande de résiliation et de fixation d'indemnité d'occupation a disparu.

Elle demande compte tenu des irrégularités du commandement de payer, de l'absence d'envoi des appels de loyers et de sa bonne foi, l'octroi de manière rétroactive des délais de paiement à hauteur de 24 mois pour le paiement de la dette

locative qui s'élevait à la dette de l'assignation à 8.365,93 euros.

***

*sur la régularité du commandement de payer

Suivant l'article 1134 ancien du code civil applicable au litige, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.
Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.
Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Il est constant que sont privés d'effet les commandements de payer visant la clause résolutoire, qui, quoique répondant aux conditions légales, sont délivrés de mauvaise foi par le bailleur, soit dans des circonstances démontrant sa volonté d'exercer déloyalement sa prérogative de mise en jeu de la clause résolutoire.
Il sera cependant rappelé que la bonne foi se présume et que la preuve de la mauvaise foi du bailleur incombe au preneur qui l'invoque et s'apprécie au jour où le commandement a été délivré.

Le bail à construction du 2 mai 1989, dont il est constant qu'il fait la loi des parties, stipule en son article XI : « Le bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du Bail, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux. »

Ledit bail prévoit le règlement par le preneur d'un loyer payable par semestre et d'avance.
Il est établi, au vu des appels de loyers produits, que les loyers dus étaient de 6.030 euros au 1er novembre 2022, 6.835 euros au 1er mai 2023 et 6.513 euros au 1er novembre 2023.

Il résulte des pièces produites que le 2 novembre 2022, Monsieur [E], gérant associé détenteur de la totalité du capital social de la SCI [Z] a cédé ses parts à la SARL NEW RAJAH; que Monsieur [J], gérant de la SARL, est devenu le gérant de la SCI; que le siège social de la SCI a été transféré au [Adresse 6] à Elancourt (78) ; que la publicité en a été assurée au BODACC les 10 et 19 février 2023.

Election de domicile étant faite au siège social pour l'exécution du contrat de bail, il appartenait à la SCI [Z] qui a pris l'initiative d'en changer, d'en informer les bailleresses à qui ne saurait être imposée une veille du BODACC en tant que simples particuliers.

Ceci étant dit, il résulte des différents mails produits :
-que la première prise de contact de Monsieur [J], en tant que gérant de la SCI , avec les bailleresses date du 19 avril 2023, ce dernier déclarant « je suis le nouveau propriétaire de la SCI [Z] (depuis janvier 2023) L'ancien propriétaire m'a fait part de vos différents mails que vous lui avez adressé concernant le non paiement des loyers »,
-que les justificatifs de la cession de bail ont été communiqués aux bailleresses par mail du 4 octobre 2023.

Si les appels de loyers des 30 avril 2023 et 1er novembre 2023 libellés au nom de « la SCI [Z] M. [E] [L], [Adresse 7] à Issy les Moulineaux (92)» ont continué à être adressés à l'ancien gérant alors qu'une simple consultation internet aurait permis aux bailleresses de valider les changements intervenus sans attendre les justificatifs de cession, il est démontré que les demandes de loyers et les relances pour les loyers de novembre 2022 et mai 2023 ont été transmises à Monsieur [J] par le précédent propriétaire par mails des 14 novembre 2022 et 17 janvier 2023 et que la dernière relance du 21 octobre 2023 a été adressée directement par les bailleresses à Monsieur [J].

Ainsi et contrairement à ce qu'elle soutient, la SCI [Z], prise en la personne de son nouveau gérant Monsieur [J], était parfaitement informée des loyers à régler et des retards de paiement. Elle ne peut donc se plaindre de l'absence de relances préalables à la délivrance du commandement de payer et arguer pour cette raison d'un manque de bonne foi des bailleresses.

Le décompte figurant au commandement de payer délivré le 27 octobre 2023 fait état des échéances semestrielles impayées suivantes :
«Echéance du 1er novembre 2022 : 6030,93 €
sous déduction de 4500 € d'acompte
soit un solde dû de.....1530,93 €
Echéance du 1er mai 2023.....6835 €
Echéance du 1er novembre 2023 : 6835 €

Le loyer à échéance du 1er novembre 2023 n'étant pas exigible, il ne pouvait faire utilement l'objet du commandement de payer délivré le 27 octobre 2023, peu important dès lors l'erreur matérielle relative au montant qui n'était pas de 6.835 euros mais de 6.513 euros.

Pour autant, la SCI [Z] reconnaissant elle-même le principe de la créance de son bailleur sur les autres échéances, seule l'assiette du commandement doit être réduite mais sans que sa régularité et sa validité en soient affectées.

La SCI [Z] sera donc déboutée de sa demande tendant à voir écarter les effets du commandement de payer.

Il est constant que les causes du commandement n'ont pas été acquittés dans le mois de sa délivrance datant du 27 octobre 2023 de sorte que la clause résolutoire est acquise et le bail à construction se trouve résilié de plein droit avec toutes conséquences de droit à compter du 28 novembre 2023.
Il convient d'en faire le constat lequel découle de l'application des dispositions contractuelles et non pas de prononcer la résiliation du bail à construction.

*sur la demande de délais rétroactifs

Si en application des dispositions de l'article 1244-1 ancien du code civil, reprises par l'article 1343-5, le juge peut accorder des délais de paiement au débiteur, en revanche la possibilité de les faire rétroagir en suspendant les effets de la clause résolutoire n'est permise que dans le cas d'un bail commercial, selon les termes de l'article L145-41 du code de commerce, dont le régime n'est pas applicable au bail à construction.

Il ne peut donc être fait droit à la demande de délais rétroactifs de la SCI [Z] qui en sera donc déboutée.

Sur la dette locative et l'indemnité d'occupation

L'article 1134 ancien du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

A compter de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire, le preneur n'est plus débiteur de loyers mais d'une indemnité d'occupation.
En l'espèce, il résulte du décompte arrêté au 26 février 2025 que la dette locative s'établit à la somme de 5.455,89 euros, la SCI [Z] ayant justifié de virements effectués les 6 décembre 2024 et 26 février 2025 pour des montants respectifs de 3.785,43 et 3.887,41 euros.
Par ailleurs, la SCI [Z] étant depuis la résiliation du bail à effet du 28 novembre 2023, exploitante sans droit ni titre des lieux, les consorts [U] se trouvent bien fondées, à ce titre, à solliciter le paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du loyer, et ce à compter de cette date et jusqu'à la libération effective des lieux.
Il n'est aucunement justifié de la fixation à 13.670 euros par semestre de l'indemnité d'occupation.
Il y a lieu donc lieu de condamner la SCI [Z] à payer aux consorts [U] la somme de 5.455,89 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation dus au 1er novembre 2024, semestre 1er novembre 2024-1er mai 2025 inclus, ainsi qu'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer jusqu'à libération des lieux.

Sur la demande en dommages et intérêts

Suivant l'article 1147 du code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

En l'espèce, les consorts [U] ne pourront qu'être déboutées de leur demande en dommages et intérêts en l'absence de motivation venant au soutien de cette demande.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

La SCI [Z] succombant à la présente instance, elle sera condamnée aux dépens, en ce compris les frais de publication de la présente décision au service de la publicité foncière, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité ne commande pas de faire droit à la demande des consorts [U] au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Elles en seront déboutées.

Sur l'exécution provisoire

La SCI [Z] invoquant le caractère difficilement réversible d'une résiliation de bail demande d'écarter l'exécution provisoire.

Les consorts [U] font valoir que les moyens formulés en défense n'étant ni recevables ni fondés, la demande tendant à écarter l'exécution provisoire doit être rejetée.

***

L'article 514 du code de procédure civile dispose que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

L'article 514-1 du même code précise que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire.

En l'espèce, la SCI [Z] ne démontrant en quoi l'exécution provisoire est incompatible avec la nature de l'affaire, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit attachée à la présente décision.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant par jugement contradictoire rendu en premier ressort mis à disposition au greffe,

DEBOUTE la SCI [Z] de l'ensemble de ses demandes,

CONSTATE l'acquisition de la clause résolutoire du bail à construction en date du 3 avril 2009 suivant acte reçu par Maître [N] [R], Notaire de la Société Civile Professionnelle [P] [B], [G] [O] et [H] [A], Notaires associés, portant sur un ensemble immobilier sis commune de [Localité 4] (Yvelines) [Adresse 5], cadastré AC n°[Cadastre 3] pour une contenance de 39 a et 52 ca, et représentant le lot de copropriété n°16 consistant au rez-de-chaussée en un local commercial d'une superficie de 198,80 m² représentant 527/10000ièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier,
CONDAMNE la SCI [Z] à payer à Madame [F] [U] épouse [T] et Madame [Q] [U] la somme de 5.455,89 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation dus au 1er novembre 2024, semestre 1er novembre 2024-1er mai 2025 inclus, ainsi qu'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer jusqu'à libération des lieux,

DEBOUTE Madame [F] [U] épouse [T] et Madame [Q] [U] de leurs demandes plus amples ou contraires, y compris celle au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la SCI [Z] aux dépens de l'instance, en ce compris les frais de publication de la présente décision au service de la publicité foncière,

DIT n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de droit attachée à la présente décision,

Jugement prononcé par mise à disposition au greffe le 20 FEVRIER 2026 par Madame LUNVEN DE CHANROND, Vice-Présidente, siégeant en qualité de Juge Unique, assistée de Madame SOUMAHORO, Greffier, lesquelles ont signé la minute du présent jugement.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT