TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

ORDONNANCE DE REFERE

Référés Cabinet 1

ORDONNANCE DU : 06 Juillet 2026
Président : Mme MORALES, Juge
Greffier : Madame LEREBOURG, Greffier
Débats en audience publique le : 27 Avril 2026

N° RG 25/02127 - N° Portalis DBW3-W-B7J-6MWO

PARTIES :

DEMANDEURS

Grosse délivrée le 06 Juillet 2026
À
-Maître Maïlys LE ROUX
-Maître Marc MAMELLI
S.A.R.L. RESTAURANT UNM
Dont le siège social est sis [Adresse 1], prise en la personne de son représentant légal
représentée par Maître Maïlys LE ROUX de la SELARL SELARL LE ROUX-BRIN, avocats au barreau de MARSEILLE

Monsieur [A] [R]
né le 04 Octobre 1965 à [Localité 1], demeurant [Adresse 2] [Localité 2] [Adresse 3]
représenté par Maître Maïlys LE ROUX de la SELARL SELARL LE ROUX-BRIN, avocats au barreau de MARSEILLE

Madame [V] [E] épouse [R]
née le 31 Mai 1976 à [Localité 3] (ESPAGNE), demeurant [Adresse 1]
représentée par Maître Maïlys LE ROUX de la SELARL SELARL LE ROUX-BRIN, avocats au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE
dont le siège social est sis [Adresse 4], prise en la personne de son représentant légal
représentée par Maître Marc MAMELLI de la SELARL MAMELLI AVOCATS, avocats au barreau de MARSEILLE

EXPOSE DU LITIGE

La Communauté Urbaine [Localité 4] Provence Métropole a conclu avec l'association Club Nautique et Touristique du Lacydon un contrat de délégation de service public de gestion du [Localité 5] de [Localité 4], périmètre 1, à effet du 1er janvier 2007, dans lequel l'UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE (UNM) a son siège et son activité depuis 1882, cette dernière disposant dans le cadre de ce contrat de l'ouvrage immobilier délégué constitué d'un bâtiment qui abrite son siège et qui se situe sur l'emprise du domaine public.

Suivant contrat en date du 2 novembre 2012 conclu entre l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE et Messieurs [A] [R] et [X] [C], l'UNM a choisi de faire appel à un partenaire professionnel pour l'exploitation d'un service restauration dans ses locaux situés [Adresse 4] et a mis les moyens décrits au contrat à la disposition de l'exploitant dans les conditions décrites au contrat pendant la durée de celui-ci et hors des grandes manifestations organisées par le club.

Par une décision du 28 juin 2018, le Conseil de la Métropole [Localité 6] [Localité 4] Provence a attribué à la Chambre de Commerce et d'Industrie [Localité 4] Provence (CCIMP) une délégation de service public pour la gestion et l'animation d'un plan d'eau et de terre-pleins du port de plaisance de la DSP4, [Localité 7] DE LA RESERVE à [Localité 4].

La CCIMP a formalisé l'exploitation de ce plan d'eau et de ces terre-pleins par l'intermédiaire de la SASU [Localité 7] [Localité 2] LA RESERVE créée à cet effet.

L'association UNM a conclu avec la SASU [Localité 7] [Localité 2] LA RESERVE, le 18 juin 2019, un accord sur les conditions d'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE du DOMAINE PUBLIC du 1er janvier 2019 au 31 août 2030 et, dans le cadre de cet accord, l'association UNM est autorisée à exercer une activité de restauration de club, conforme à l'objet de son association, dans la partie du bâtiment dédiée à cette activité.

Le 22 novembre 2019, un contrat d'une durée de 7 ans à compter du 1er janvier 2019, renouvelable par tacite reconduction par période de 3 ans, a été signé entre l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE d'une part et Monsieur [A] [T] [O] [U] [R] et Madame [V] [R] d'autre part, prévoyant la mise à disposition des locaux situés [Adresse 4] pour l'exploitation d'un service restauration, moyennant le paiement notamment d'une participation mensuelle de 4.000 euros hors taxes à partir du 1er décembre 2019, outre la somme additionnelle de 750 euros hors taxes pendant 24 mois à partir du 1er décembre 2019.

Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] indiquent que la SARL RESTAURANT UNM a été créé le 15 novembre 2012 pour substituer les exploitants pour l'exécution des contrats du 2 novembre 2012 et du 22 novembre 2019.

Par ordonnance rendue le 28 février 2025, le juge des référés du tribunal judiciaire de Marseille a :
- rejeté la demande de travaux sous astreinte présentée par la SARL RESTAURANT UNM ;
- rejeté la demande de suspension des loyers présentée par la SARL RESTAURANT UNM ;
- rejeté la demande de remboursement des loyers depuis le 1er janvier 2024 présentée par la SARL RESTAURANT UNM ;
- ordonné une expertise judiciaire des locaux exploités par la SARL RESTAURANT UNM et commis pour y procéder Madame [G] [Z] née [D] ;
- constaté la résiliation du contrat conclu le 22 novembre 2019 entre Monsieur et Madame [R], aux droits desquels vient la SARL RESTAURANT UNM et l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE, à la date du 9 août 2024 ;
- suspendu les effets de la clause résolutoire ;
- condamné la SARL RESTAURANT UNM à payer à l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE la somme provisionnelle de 50.000 euros correspondant aux redevances impayées arrêtées au 31 octobre 2024 ;
- accordé à la SARL RESTAURANT UNM des délais de paiement de 12 mois ;
- dit que la SARL RESTAURANT UNM pourra se libérer de la dette en 12 mensualités payables aux plus tard le 10 de chaque mois à compter du mois suivant la signification de la décision, soit 11 mensualités de 4.000 euros et une 12ème mensualité égale solde de la dette ;
- dit qu'à défaut d'un seul paiement à son terme, l'intégralité du solde de la dette redeviendra immédiatement exigible et la clause résolutoire reprendra son plein effet ;

- ordonné, à défaut d'un seul paiement à son terme et en l'absence de restitution volontaire des lieux dans le mois suivant l'impayé, l'expulsion de la SARL RESTAURANT UNM et de tout occupant de son chef des lieux loués avec le concours en tant que de besoin de la force publique ;
- rejeté la demande d'astreinte présentée par l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE ;
- dit n'y avoir lieu de faire droit aux demandes présentées au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné la SARL RESTAURANT UNM aux dépens ;
- rappelé que l'ordonnance est de plein droit exécutoire par provision.

Suivant exploits de commissaire de justice du 1er avril 2025, l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire à la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] pour une somme en principal d'un montant de 21.600 euros correspondant aux loyers impayés de novembre 2024 à février 2025.

Suivant exploit de commissaire de justice du 12 décembre 2025, la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] ont fait assigner l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE devant le juge du fond du tribunal judiciaire de Marseille, à l'audience du 22 juin 2026, aux fins de :
- juger que l'association UNM a accepté et acquiescé à la substitution d'exploitant par la SARL RESTAURANT UNM depuis le début des relations contractuelles et que la convention d'occupation précaire régularisée le 22 novembre 2019 avec l'association UNM est inopposable à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] ;
- juger que l'association UNM a manqué à son obligation contractuelle de mise à disposition d'un local conforme avec une destination de restaurant ;
- condamner l'association UNM à indemniser la SARL RESTAURANT UNM du préjudice découlant de ce manquement à hauteur d'un montant qui ne saurait être inférieur à la somme de 100.176 euros TTC, sans préjudice du préjudice d'exploitation soumis actuellement à l'expertise de Madame [Z], expert judiciaire ;
- ordonner la compensation entre l'indemnité due à la SARL RESTAURANT UNM de ce chef et le montant de la dette locative de la SARL RESTAURANT UNM ;
- annuler l'article V intitulé DUREE de la convention d'occupation précaire du 22 novembre 2019 ainsi que le congé délivré subséquemment par l'association UNM le 13 juillet 2023 pour violation des dispositions d'ordre public de l'article L 145-5-1 du code de commerce ;
- juger que la SARL RESTAURANT UNM doit bénéficier, dans le cadre de la convention d'occupation précaire qui lui a été consentie, des mêmes droits d'occupation du domaine public maritime que l'association UNM, soit jusqu'au 31 août 2030 ;
- ordonner la jonction de la procédure avec la procédure RG 25/03431 pendante devant la troisième chambre civile cabinet B4 du tribunal judiciaire de Marseille ;
- condamner l'association UNM à payer à la SARL RESTAURANT UNM ainsi qu'à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] une somme de 2.000 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner l'association UNM aux entiers dépens.

Par jugement rendu le 6 janvier 2026, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Marseille a :
- annulé les commandements de quitter les lieux signifiés à la SARL RESTAURANT UNM les 11 juin et 13 août 2025 ;
- déclaré la demande de dommages et intérêts formée par la SARL RESTAURANT UNM recevable ;
- condamné l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE à payer à la SARL RESTAURANT UNM la somme de 4.000 euros à titre de dommages-intérêts ;
- condamné l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE aux dépens ;
- condamné l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE à payer à la SARL RESTAURANT UNM la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- rappelé que le jugement bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

Par exploit de commissaire de justice du 30 avril 2025, la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] ont fait assigner l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE devant le président du tribunal judiciaire de MARSEILLE statuant en référé, à l'audience du 8 septembre 2025, aux fins de :
S'agissant des commandements de payer signifiés le 1er avril 2025 à Monsieur et Madame [R] :

- Juger que la SARL RESTAURANT UNM s'est substituée, dans ses rapports avec l'Association UNM, aux exploitants signataires des Conventions des 2 novembre 2012 et 22 novembre 2019 ;
- Juger nuls et de nul effet les commandements de payer signifiés le 1er avril 2025 à Monsieur et Madame [R], à la requête de l'Association UNM ;
S'agissant du commandement de payer signifié le 1er avril 2025 à la SARL RESTAURANT UNM :
A titre principal,
- Condamner l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE à réaliser les travaux de mise en conformité les locaux mis à disposition de la société RESTAURANT UNM de nature à permettre à cette dernière d'y exploiter son activité de restauration ;
- Assortir cette obligation de faire d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à compter du 30ème jour suivant le prononcé de l'ordonnance à intervenir ;
- Juger en conséquence qu'aucune redevance d'occupation n'est due à l'Association UNM à compter du 1er novembre 2024 jusqu'à la réalisation par l'Association UNM de l'ensemble des travaux de mise en conformité ;
- Suspendre en conséquence les effets de la clause résolutoire prévue par le contrat du 22 novembre 2019 ;
A titre subsidiaire,
- Ordonner une expertise et désigner Madame [G] [Z] née [D] ;
- Dire que les frais d'expertise seront partagés à parts égales entre les parties ;
- Suspendre le règlement des loyers jusqu'à la remise du rapport d'expertise et suspendre les effets de la clause résolutoire prévue par le contrat du 22 novembre 2019 ;
A titre infiniment subsidiaire,
- Octroyer à la société RESTAURANT UNM un report de 24 mois pour s'acquitter de sa dette de loyer à l'égard de l'Association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE ;
- Suspendre les effets de la clause résolutoire prévue par le contrat du 22 novembre 2019 ;
En tout état de cause,
- Condamner l'Association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE à payer à la société RESTAURANT UNM ainsi qu'à Monsieur et Madame [R] une somme de 2.000 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner l'Association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE aux entiers dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 8 septembre 2025 et, après huit renvois, a été retenue à l'audience du 27 avril 2026, la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R], par l'intermédiaire de leur conseil, demandant au tribunal de :
S'agissant des commandements de payer signifiés le 1er avril 2025 à Monsieur et Madame [R] :
- Juger que la SARL RESTAURANT UNM s'est substituée, dans ses rapports avec l'Association UNM, aux exploitants signataires des Conventions des 2 novembre 2012 et 22 novembre 2019 ;
- Juger nuls et de nul effet les commandements de payer signifiés le 1er avril 2025 à Monsieur et Madame [R], à la requête de l'Association UNM ;
- Juger en tout état de cause inopposables à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] les commandements de payer qui leur ont été signifiés le 1er avril 2025 à la requête de l'association UNM ;
- Subsidiairement, débouter l'association UNM de sa demande de condamnation provisionnelle de Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] pour cause de contestation sérieuse faisant obstacle à la compétence du juge des référés ;
S'agissant du commandement de payer signifié le 1er avril 2025 à la SARL RESTAURANT UNM :
A titre principal,
- Condamner l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE à réaliser les travaux de mise en conformité des locaux mis à disposition de la société RESTAURANT UNM tels que décrits par Madame [Z], expert judiciaire dans son compte rendu d'accédit n°2 du 24 décembre 2025 ;
- Assortir cette obligation de faire d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à compter du 30ème jour suivant le prononcé de l'ordonnance à intervenir ;
- Juger en conséquence qu'aucune redevance d'occupation n'est due à l'Association UNM à compter du 1er novembre 2024 jusqu'à la réalisation par l'Association UNM de l'ensemble des travaux de mise en conformité ;
- Suspendre en conséquence les effets de la clause résolutoire prévue par le contrat du 22 novembre 2019 ;
A titre subsidiaire,
- Débouter l'association UNM de sa demande de condamnation provisionnelle de la SARL RESTAURANT UNM portant sur

des loyers antérieurs à l'ouverture du redressement judiciaire de la SARL RESTAURANT UNM sur le fondement de l'article L 622-7 du code de commerce ;
- Débouter l'association UNM de sa demande d'acquisition de la clause résolutoire fondée sur le non-paiement de loyers antérieurs à l'ouverture du redressement judiciaire de la SARL RESTAURANT UNM ;
S'agissant de la demande d'expulsion de l'association UNM fondée sur une expiration du contrat du 22 novembre 2019 par l'effet de l'arrivée à son terme à la suite de sa dénonciation par l'association UNM :
- Constater que le juge du fond du tribunal judiciaire de Marseille a été saisi selon exploit délivré à l'association UNM le 12 décembre 2025 d'une demande de nullité du congé notifié de ce chef par l'association UNM ;
- Déclarer l'association UNM irrecevable à solliciter du juge des référés l'expulsion des requérants sur le fondement d'un congé dont les requérants poursuivent la nullité devant le juge du fond ;
En tout état de cause,
- Condamner l'Association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE à payer à la société RESTAURANT UNM ainsi qu'à Monsieur et Madame [R] une somme de 2.000 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner l'Association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE aux entiers dépens.

En défense, aux termes de ses dernières conclusions, l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE, par l'intermédiaire de son avocat, sollicite de :
- Déclarer irrecevables les demandes de la société RESTAURANT UNM et des époux [R] de travaux sous astreinte, celles de juger que les redevances ne seraient pas dues et de suspension des redevances ainsi que d'ordonner la même expertise ;
- Juger que les demandes de la société RESTAURANT UNM et des époux [R] sont infondées et se heurtent à tout le moins à des contestations sérieuses et que l'obligation de faire qu'ils tentent de faire peser sur l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE est sérieusement contestable ;
- Juger en conséquence n'y avoir lieu à référé sur les demandes de la société RESTAURANT UNM et des époux [R] ;
- Débouter la société RESTAURANT UNM et les époux [R] de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions ;
Reconventionnellement :
- Constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat ayant pris effet le 1er janvier 2019 en raison de l'inexécution des commandements de payer du 1er avril 2025 par le RESTAURANT UNM et les époux [R] dans le délai d'un mois à compter de cette date ;
Par conséquent :
- Constater la résiliation du contrat du 22 novembre 2019 ayant pris effet le 1er janvier 2019 à compter du 2 mai 2025 ;
- Ordonner l'expulsion des consorts [R] et de la société RESTAURANT UNM ainsi que de tous occupants introduit de leur chef des lieux sis [Adresse 4], avec, au besoin, l'assistance de la force publique, sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé le délai de huit jours à compter du prononcé de la décision à intervenir et ce, jusqu'au jour de complète libération des lieux et remise des clés ;
- Condamner in solidum la société RESTAURANT UNM et les époux [R] à régler à l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE par provision la somme de 32.400 euros au titre des redevances impayées de novembre 2024 à avril 2025, somme à parfaire ;
A tout le moins,
- Constater l'expiration du contrat conclu le 22 novembre 2019 entre les consorts [R] et l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE à compter du 31 décembre 2025 par l'effet de l'arrivée de son terme à la suite de sa dénonciation par l'Association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE ;
- Constater que les consorts [R] et la société RESTAURANT UNM ainsi que tous occupants de leur chef étaient occupants sans droit ni titre des locaux mis à disposition par l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE en application du contrat du 22 novembre 2019 depuis le 1er janvier 2026 ;
Par conséquent :
- Ordonner l'expulsion des consorts [R] et de la société RESTAURANT UNM ainsi que de tous occupants introduit de leur chef des lieux sis [Adresse 4], avec, au besoin, l'assistance de la force publique, sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé le délai de huit jours à compter du prononcé de la décision à intervenir et ce, jusqu'au jour de complète libération des lieux et remise des clés ;
- Condamner in solidum la société RESTAURANT UNM et les époux [R] à payer à l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- Condamner in solidum la société RESTAURANT UNM et les époux [R] aux entiers dépens.

Sur les moyens développés par les parties au soutien de leurs prétentions, il conviendra de se reporter à leurs écritures, en application de l'article 455 du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 06 juillet 2026.

SUR QUOI, NOUS, JUGE DES REFERES,

À titre liminaire, il sera rappelé qu'il n'entre pas dans l'office du juge de statuer sur les demandes des parties qui ne tendent pas à ce que soit tranché un point litigieux et se trouvent dépourvues de tout effet juridictionnel, les demandes visant à " dire " ou " dire et juger " ou " constater ", tout comme les demandes de " donner acte ", n'étant pas des prétentions au sens des articles 4, 5, 31 et 768 du code de procédure civile, mais des moyens et arguments au soutien des véritables prétentions, de sorte que le tribunal n'est pas tenu d'y répondre.
Il ne sera donc pas statué sur celles-ci dans la présente décision et elles ne donneront pas davantage lieu à mention dans le dispositif.

Sur l'irrecevabilité

Conformément à l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

L'article 1355 du code civil dispose que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

L'article 488 du code de procédure civile énonce que l'ordonnance de référé n'a pas, au principal, l'autorité de la chose jugée. Elle ne peut être modifiée ou rapportée en référé qu'en cas de circonstances nouvelles.

En l'espèce, l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE fait valoir que la société RESTAURANT UNM sollicite la réalisation de travaux dans les locaux loués sous astreinte et la suspension du paiement des redevances en conséquence alors que ces demandes ont déjà été tranchées par le juge des référés au sein de son ordonnance du 28 février 2025 et qu'aucune circonstance nouvelle ne peut justifier que la société RESTAURANT UNM saisisse le juge des référés des mêmes demandes.

Cependant, l'expert désigné par l'ordonnance de référé du 28 février 2025 a établi 4 notes aux parties dans le cadre de son expertise, la note n°4 consistant en un compte-rendu de la 2ème réunion d'expertise du 16 octobre 2025 étant notamment versée aux débats.

Dès lors, les demandeurs justifient de circonstances nouvelles et il convient de rejeter la demande d'irrecevabilité soulevée par l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE.

Sur la demande de nullité des commandements de payer du 1er avril 2025 signifiés à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R]

L'article 835 du code de procédure civile dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge des 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.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

L'article 1103 du code civil prévoit que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En l'espèce, les demandeurs soutiennent que la SARL RESTAURANT UNM s'est substituée à Messieurs [A] [R] et [X] [C] dans l'exécution de la convention régularisée le 2 novembre 2012 avec l'association UNM et à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] dans l'exécution du contrat régularisé le 22 novembre 2019 avec cette même association, l'association USM adressant toutes les factures de loyer afférentes aux lieux loués à cette société qui s'acquitte tous les mois du loyer correspondant et le document comptable produit dans le cadre de la précédente procédure de référé par l'association USM mentionnant explicitement la SARL RESTAURANT UNM en tant que débitrice des loyers.

L'Association USM fait valoir qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de se prononcer sur la nullité d'un commandement de payer.

En effet, en vertu des pouvoirs limités dont le juge des référés dispose au visa des articles 834 et 835 du Code de procédure civile, il ne peut se prononcer sur la validité des commandements de payer.

Dès lors, l'analyse des prétentions des demandeurs à ce titre excède la compétence du juge des référés et relève de la compétence du juge du fond.

En tout état de cause, la question de l’existence d’une substitution dela SARL RESTAURANT UNM à Messieurs [A] [R] et [X] [C] dans l'exécution de la convention régularisée le 2 novembre 2012 avec l'association UNM et à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] dans l'exécution du contrat régularisé le 22 novembre 2019 suppose une interprétation des clauses du contrat qui relève de la compétence du juge du fonds, en l’état des divergences d’interprétation des parties.

En conséquence, la demande de la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] de prononcer la nullité des commandements de payer qui ont été notifiés à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] le 1er avril 2025 se heurte à des contestations sérieuses ne permettant pas d'y faire droit et il convient de dire n'y avoir lieu à référé sur cette demande.

De même, la demande de la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] de juger que les commandements de payer qui ont été notifiés à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] le 1er avril 2025 sont inopposables à ces derniers se heurte à des contestations sérieuses ne permettant pas d'y faire droit et il convient de dire n'y avoir lieu à référé sur cette demande.

Sur les demandes de travaux sous astreinte et de suspension du paiement de la redevance d'occupation

L'article 835 du code de procédure civile dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge des 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.
Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, il ressort de l'article II.6 intitulé " Matériel et entretien " du contrat du 22 novembre 2019 précité que " L'UNM reste propriétaire des matériels mis à disposition et dont la liste et l'inventaire contradictoire figurent en annexe 4. Le petit matériel de restauration (plâtrerie, vaisselle, couverts) ne font pas partie des matériels mis à disposition.
Le renouvellement nécessaire du matériel utilisé par du matériel équivalent sera à la charge de l'exploitant selon un plan d'investissement agréé par l'UNM.
(...) L'exploitant devra entretenir en parfait état tous les matériels et installations mis à sa disposition et sera tenu de les réparer ou de les remplacer s'ils sont détériorés.

Il devra justifier du respect de cette obligation par la conclusion d'un contrat d'Entretien Multiservices approuvé par l'UNM prévoyant l'information semestrielle de l'UNM des travaux et entretiens réalisés, la production des certificats annuels de ramonage et d'entretien pour les appareils et installations soumises à réglementation particulière. "

Les demandeurs soutiennent qu'il appartient à l'association UNM d'assurer la rénovation du local qu'elle met à la disposition de la SARL RESTAURANT UNM afin de le rendre conforme à un usage de restaurant conformément à son obligation contractuelle.

L'association USM affirme quant à elle que l'entretien et la réparation des locaux loués sont expressément mis à la charge de l'exploitant aux termes des contrats successifs de 2012 et de 2019 et que la plupart des désordres dont font état les demandeurs participent en réalité de l'obligation de l'exploitant d'entretien et de remplacement des installations et du matériel mis à sa disposition.

Il est constant qu'il n'appartient pas au juge des référés, juge de l'évidence, d'interpréter le contrat liant les parties pour déterminer la nature des travaux mis à la charge de chacune des parties aux termes des stipulations contractuelles.

Ainsi, compte tenu de ces éléments, il apparait que la demande de travaux sous astreinte de la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] se heurte à une contestation sérieuse, ainsi que les demandes subséquentes de juger qu'aucune redevance d'occupation n'est due à compter du 1er novembre 2024 jusqu'à la réalisation de l'ensemble des travaux de mise en conformité et de suspendre en conséquence les effets de la clause résolutoire prévue par le contrat du 22 novembre 2019.

Il convient donc de dire n'y avoir lieu à référé sur ces demandes.

Sur les demandes reconventionnelles

Sur la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire

L'article 835 du code de procédure civile dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge des 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.
Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

L'article 1103 du code civil prévoit que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En application de l'article L622-14 du Code de Commerce, sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L622-13, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :
1o Au jour où le bailleur est informé de la décision de l'administrateur de ne pas continuer le bail. Dans ce cas, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts ;
2o Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement.
Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation.
Nonobstant toute clause contraire, le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail.

Aux termes de l'article L622-21 du Code de Commerce :
I. Le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L622-17 et tendant :
?1o À la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
?2o À la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.
II. - Sans préjudice des droits des créanciers dont la créance est mentionnée au I de l'article L622-17, le jugement d'ouverture arrête ou interdit toute procédure d'exécution tant sur les meubles que sur les immeubles ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant le jugement d'ouverture.
III. - Les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits sont en conséquence interrompus.

L'Article L622-22 du Code de Commerce indique pour sa part que sous réserve des dispositions de l'article L625-3, les instances en cours sont interrompues jusqu'à ce que le créancier poursuivant ait procédé à la déclaration de sa créance. Elles sont alors reprises de plein droit, le mandataire judiciaire et, le cas échéant, l'administrateur ou le commissaire à l'exécution du plan nommé en application de l'article L626-25 dûment appelés, mais tendent uniquement à la constatation des créances et à la fixation de leur montant.
Le débiteur, partie à l'instance, informe le créancier poursuivant de l'ouverture de la procédure dans les dix jours de celle-ci.

L'Article L622-23 du Code de Commerce précise enfin que les actions en justice et les procédures d'exécution autres que celles visées à l'article L622-21 sont poursuivies au cours de la période d'observation à l'encontre du débiteur, après mise en cause du mandataire judiciaire et de l'administrateur lorsqu'il a une mission d'assistance ou après une reprise d'instance à leur initiative.

La règle de l'arrêt des poursuites individuelles, consécutive à l'ouverture d'une procédure collective, constitue une fin de non-recevoir pouvant être proposée en tout état de cause dont le caractère d'ordre public impose au juge de la relever d'office.

En l'espèce, il résulte des stipulations du contrat conclu entre les parties le 22 novembre 2019 qu'en cas de non-paiement à l'UNM d'une somme quelconque due par l'exploitant, ou en cas de non réalisation des conditions du contrat, la convention sera résiliée de plein droit 30 jours après simple sommation de payer ou d'exécuter et le preneur pourra être expulsé par simple référé.

Suivant exploits de commissaire de justice du 1er avril 2025, l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire à la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] pour une somme en principal d'un montant de 21.600 euros correspondant aux loyers impayés de novembre 2024 à février 2025.

Toutefois, si l'association UNM soutient que les cause des commandements de payer du 1er avril 2025 n'ont pas été réglées et que la dette locative se porte à un montant de 32.400 euros, aucun élément ne vient étayer son assertion, aucun décompte n'étant fourni, de sorte que l'obligation des demandeurs de payer cette somme est sérieusement contestable et qu'il est impossible de vérifier si les causes du commandement de payer ont été réglées dans le mois suivant sa délivrance.

De surcroit, le juge des référés dans son ordonnance du 28 février 2025 précitée a constaté l’acquisition de la clause résolutoire du contrat conclu le 22 novembre 2019 entre les parties à la date du 9 août 2024, suspendu les effets de la clause résolutoire et accordé à la SARL RESTAURANT UNM des délais de paiement de 12 mois pour se libérer de la dette de 50.000 euros correspondant aux redevances impayées arrêtées au 31 octobre 2024, la clause résolutoire ne reprenant son plein effet qu'à défaut d'un seul paiement à son terme.

Or, si l'affaire a été mise en délibéré au 28 février 2025, l'audience s'est tenue le 24 janvier 2025 et l'association UNM n'a réclamé le paiement d'une provision que jusqu'au mois d'octobre 2024 au titre des redevances impayées, alors qu'elle fait état dans la présente procédure de redevances impayées pour les mois de novembre 2024 à février 2025.

Il est constant que les commandements de payer du 1er avril 2025 ont été délivrés alors que les effets de la clause résolutoire étaient suspendus par l'ordonnance de référé du 28 février 2025 et l'association USM reconnaît elle-même dans ses écritures que depuis la signification de l'ordonnance de référé du 28 février 2025, à l'exception de la première échéance, les demandeurs règlent l'échéancier fixé par le juge des référés.

En outre, par un jugement du tribunal de commerce de Tarascon du 30 janvier 2026, la SARL RESTAURANT UNM a été placé en redressement judiciaire, la date de cessation des paiements étant fixée au 22 janvier 2026.
L'instance en référé tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une provision n'est pas une instance en cours interrompue par l'ouverture de la procédure collective du débiteur, de sorte qu'il convient de dire n'y avoir lieu à référé, la demande tendant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire pour non-paiement d'un loyer antérieur au jugement d'ouverture étant devenue irrecevable en vertu de la règle de l'interdiction des poursuites édictée par l'article L622-21 du Code de Commerce.

Dès lors, il s'excipe de l'ensemble des éléments mis en exergue supra que la demande de constater la résiliation du contrat du 22 novembre 2019 par l'acquisition de la clause résolutoire, ainsi que les demandes subséquentes d'expulsion sous astreinte et de condamnation au paiement d'une provision au titre des redevances impayées de novembre 2024 à avril 2025 se heurtent à des contestations sérieuses ne permettant pas d'y faire droit et il convient donc de dire n'y avoir lieu à référé sur ces demandes.

Sur l'expiration du contrat conclu le 22 novembre 2019

L'article 835 du code de procédure civile dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge des 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.
Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En application de l'article 1103 du Code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

Conformément à l'article 1104 du Code civil, les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

En l'espèce, l'association UNM fait valoir que les demandeurs se maintiennent dans les lieux loués alors que le contrat de mise à disposition du 22 novembre 2019 est arrivé à son terme le 31 décembre 2025, ledit contrat ayant été dénoncé par courrier recommandé du 13 juillet 2023 conformément à son article IV intitulé " DUREE ".
Elle ajoute que le président de l'association UNM a rappelé à Monsieur [R], suivant courrier du 6 décembre 2025, que le terme du contrat interviendrait le 31 décembre 2025 conformément à sa dénonciation par courrier recommandé du 13 juillet 2023 et aux stipulations de l'article IV du contrat.
Elle indique que les courriers du 13 juillet 2023 et du 6 décembre 2025 ainsi que l'accusé de réception du courrier de dénonciation du 13 juillet 2023 ont été signifiés à la SARL RESTAURANT UNM par exploit de commissaire de justice du 18 décembre 2025.

Les demandeurs soutiennent que le juge du fond du tribunal judiciaire de Marseille a été saisi, selon exploit de commissaire de justice délivré à l'association UNM le 12 décembre 2025, d'une demande de nullité du congé notifié de ce chef et que l'association UNM est donc irrecevable à solliciter l'expulsion des requérants sur le fondement d'un congé dont les requérants poursuivent la nullité devant le juge du fond.

L'article IV intitulé " DUREE " du contrat du 22 novembre 2019 énonce que " La présente convention est conclue pour une période de sept ans à compter du 1er janvier 2019.
Elle pourra être renouvelée par tacite reconduction par périodes de trois ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties aves un préavis de trois mois avant l'échéance, par lettre recommandée avec avis de réception et dans la limite

du terme de la Délégation de Service Public en cours fixée au 30 août 2030, sauf dénonciation anticipée par [Localité 6] [Localité 4] Métropole.
Pour la première période d'exécution de ce contrat, ce délai de préavis est fixé à 6 mois. "

Par courrier recommandé du 13 juillet 2023 adressé à Monsieur [A] [R] et à la SARL RESTAURANT UNM, l'association UNM a dénoncé le contrat du 22 novembre 2019 au terme de la première période de 7 ans, le 31 décembre 2025, excluant ainsi le renouvellement tacite.

Pour autant, par exploit de commissaire de justice du 12 décembre 2025, la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] ont entendu contester ledit congé et ont fait assigner l'association UNM devant le juge du fond du tribunal judiciaire de Marseille, à l'audience du 22 juin 2026.

Dès lors, la validité de la dénonciation du contrat du 22 novembre 2019 au terme de la première période de 7 ans, soit le 31 décembre 2025, par courrier du 13 juillet 2023, est discutée et apprécier la réalité et la pertinence des griefs qui fondent le congé délivré impose de trancher des contestations sérieuses et échappe à la connaissance du juge des référés.

En conséquence, la demande formulée par l'association UNM de constater l'expiration du contrat conclu le 22 novembre 2019 entre les consorts [R] et l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE à compter du 31 décembre 2025 par l'effet de l'arrivée de son terme à la suite de sa dénonciation par l'Association UNM et la demande subséquente d'expulsion sous astreinte se heurtent à des contestations sérieuses et il convient de dire n'y avoir lieu à référé sur ces demandes.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] conserveront la charge des entiers dépens.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

En l'espèce, il n'y a pas lieu à l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Il est rappelé que les décisions de première instance sont de plein droit exécutoires à titre provisoire, en vertu des dispositions de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par mise à disposition au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision

contradictoire et en premier ressort,

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande de la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] de prononcer la nullité des commandements de payer qui ont été notifiés à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] le 1er avril 2025 ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande de la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] de juger que les commandements de payer qui ont été notifiés à Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] le 1er avril 2025 sont inopposables à ces derniers ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande de travaux sous astreinte de la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R], ainsi que sur les demandes subséquentes de juger qu'aucune redevance d'occupation n'est due à compter du 1er novembre 2024 jusqu'à la réalisation de l'ensemble des travaux de mise en conformité et de suspendre en conséquence les effets de la clause résolutoire prévue par le contrat du 22 novembre 2019 ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande reconventionnelle formulée par l'association UNM de constater la résiliation du contrat du 22 novembre 2019 par l'acquisition de la clause résolutoire, ainsi que sur les demandes subséquentes d'expulsion sous astreinte et de condamnation au paiement d'une provision au titre des redevances impayées de novembre 2024 à avril 2025 ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande reconventionnelle formulée par l'association UNM de constater l'expiration du contrat conclu le 22 novembre 2019 entre les consorts [R] et l'association UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE à compter du 31 décembre 2025 par l'effet de l'arrivée de son terme à la suite de sa dénonciation par l'Association UNM et sur la demande subséquente d'expulsion sous astreinte ;

DISONS n'y avoir lieu à l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

LAISSONS la charge des entiers dépens à la SARL RESTAURANT UNM, Monsieur [A] [R] et Madame [V] [R] ;

REJETONS toute autre demande différente, plus ample ou contraire ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est, de plein droit, exécutoire par provision.

Ainsi jugé et prononcé par ordonnance signée les jour, mois et an susdits par la magistrate et la greffière susnommées et mise à disposition au greffe.

LA GREFFIERE LA MAGISTRATE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS, MANDE ET ORDONNE à tous les Commissaires de justice sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux près les [Localité 8] d'Appel et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires, d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la [Localité 9] Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la minute a été signée, scellée et délivrée par le greffier soussigné.