

RG - N° RG 26/00265 - N° Portalis DBX2-W-B7K-LPJT
la SCP B.C.E.P.
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 03 JUIN 2026

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.C.I. H-CAM

prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège., dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Maître Geoffrey PITON de la SCP B.C.E.P., avocats au barreau de NIMES

DEFENDERESSE

S.A. [Localité 2] PNEU ET [K],
immatriculé au RCS de [Localité 3] sous le n° 983 447 103 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège., dont le siège social est sis [Adresse 2]
non comparante

Ordonnance réputé contradictoire, en premier ressort, prononcée par Chloé AGU, Juge, tenant l'audience des référés, par délégation de Madame le président du tribunal judiciaire de Nîmes, assistée de Aurélie VIALLE, Greffière, présente lors des débats et du prononcé du délibéré
,après que la cause a été débattue à l'audience publique du 06 mai 2026 où l'affaire a été mise en délibéré au 03 juin 2026, les parties ayant été avisées que l'ordonnance serait prononcée par sa mise à disposition au greffe du tribunal judiciaire.

EXPOSE DU LITIGE

Suivant bail commercial signé le 2 octobre 2025 et ayant pris effet le 9 octobre 2025, la SCI H-CAM a donné à bail à la SA SOS PNEU ET [K] un local commercial situé [Adresse 3] à NIMES, à usage d'entretien et réparation de véhicules.

Le bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, moyennant un loyer mensuel en principal de 2.500 € hors taxes, payable d'avance, outre la TVA au taux en vigueur, soit 500 €, ainsi qu'une provision mensuelle sur charges, prestations et fournitures de 485 €, de sorte que la somme totale due à chaque échéance mensuelle s'élève à 3.485 €.

Par acte de commissaire de justice signifié le 20 janvier 2026, la SCI H-CAM a fait délivrer à la SA SOS PNEU ET [K] un commandement de payer visant expressément la clause résolutoire, pour la somme de 6.970 € au titre de la dette locative arrêtée au 6 janvier 2026, outre 165,58 € au titre du coût de l'acte et 17,50 € au titre du complément du droit proportionnel, soit un total de 7.153,08 €.

Cette injonction n'ayant pas été suivie d'effet, la SCI H-CAM a, suivant acte de commissaire de justice du 3 avril 2026, fait assigner la SA SOS PNEU ET [K] devant Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire de NIMES, statuant en matière de référé, aux fins de voir, au visa de l'article L. 221-4 du Code de l'organisation judiciaire :

RG - N° RG 26/00265 - N° Portalis DBX2-W-B7K-LPJT
la SCP B.C.E.P.

- CONSTATER l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail commercial conclu entre la SCI H-CAM et la SA SOS PNEU ET [K], à la date du 20 février 2026 à minuit ;
- PRONONCER la résolution du bail commercial litigieux ;
- DIRE qu'à compter de cette date, la SA [Localité 2] PNEU ET [K] est occupante sans droit ni titre des locaux situés [Adresse 3] à [Localité 1] ;
- ORDONNER en conséquence l'expulsion de la SA [Localité 2] PNEU ET [K] ainsi que celle de tous occupants de son chef des locaux situés [Adresse 3] à [Localité 1], avec au besoin le concours de la force publique et d'un serrurier ;
- CONDAMNER la SA SOS PNEU ET [K] à payer à la SCI H-CAM, à titre provisionnel, la somme de 13 940 € au titre de l'arriéré locatif arrêté au 19 mars 2026, sauf à parfaire au jour de l'audience ou du départ effectif des lieux, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir ;
- CONDAMNER la SA SOS PNEU ET [K] à payer à la SCI H-CAM une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du dernier loyer contractuel augmenté des charges, taxes et accessoires, soit la somme provisionnelle de 3.485 € par mois, à compter du 21 février 2026 et jusqu'à parfaite libération des lieux et restitution effective des clés ;
- CONDAMNER la SA SOS PNEU ET [K] à payer à la SCI H-CAM la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- CONDAMNER la SA [Localité 2] PNEU ET [K] aux entiers dépens, lesquels comprendront notamment le coût du commandement de payer visant la clause résolutoire.

L'affaire RG n°26/00265 est venue à l'audience du 6 mai 2026.

A cette audience, la SCI H-CAM a repris oralement les termes de son assignation à laquelle il convient de se référer pour plus ample exposé des faits et moyens soulevés. Elle maintient l'ensemble de ses demandes initiales.

Bien que régulièrement assignée, la SA [Localité 2] PNEU et [K] n'était ni présente ni représentée. Elle n'a pas constitué avocat.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 juin 2026, par mise à disposition au greffe.

MOTIFS

A titre liminaire, il est rappelé qu'aux termes de l'article 472 du Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

L'état des inscriptions produit aux débats révèle que le fonds concerné n'est grevé d'aucune inscription de sorte qu'aucune notification imposée par l'article L 143-2 du Code de commerce n'a lieu d'être opérée ou constatée par la présente juridiction.

L'article 834 du Code de procédure civile dispose :

« Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des 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 alinéa 2 du même Code ajoute :

« 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 L 145-41 du Code de commerce prévoit :

« 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. »

L'application concomitante de ces trois textes permet au juge des référés de constater l'acquisition d'une clause résolutoire stipulée dans un contrat de bail pour non-paiement du loyer, fixer le montant de la provision correspondant au montant de l'arriéré locatif, outre l'indemnité d'occupation que doit verser le locataire défaillant à compter de la date de résiliation du bail jusqu'à libération effective et totale des lieux par la remise des clés au bailleur.

1- Sur l'acquisition de la clause résolutoire

Le principe et le montant de la dette visée dans le commandement en date du 20 janvier 2026 ainsi que l'absence de règlement dans le délai imparti ne sont nullement contestables de sorte qu'il n'existe aucune contestation sérieuse sur le principe de l'acquisition de la clause résolutoire.

En effet, la défenderesse, non comparante, n'apporte aucun élément de nature à contester le principe ou le montant de cette dette locative.

La clause résolutoire est acquise au 20 février 2026 et le bail du 2 octobre 2025 est résilié de plein droit.

L'expulsion est ordonnée selon des modalités détaillées dans le dispositif de la présente décision.

2- Sur la demande provisionnelle

Il résulte des pièces versées aux débats que la SA [Localité 2] PNEU ET [K] reste débitrice de la somme de 19 410 euros à titre d'arriéré de loyers et indemnités d'occupation arrêtés au 4 mai 2026.

La défenderesse, non comparante, n'apporte aucun élément de nature à contester le principe ou le montant de cette dette locative.

Elle est condamnée au paiement provisionnel de la somme de 13 940 euros au titre de l'arriéré des loyers et charges arrêtés au 19 mars 2026 avec intérêts au taux légal à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir.

Il y a également lieu à condamnation de la SA [Localité 2] PNEU ET [K] à une indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle de 3485 euros, soit l'équivalent du dernier loyer contractuel augmenté des charges, taxes et accessoires, à compter du 21 février 2026 et jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés.

3- Sur les demandes accessoires

La SA [Localité 2] PNEU ET [K] qui succombe est condamnée aux dépens, y compris les frais de commandement.

Et il n'apparaît pas inéquitable qu'elle soit condamnée à payer à la SCI H-CAM la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Chloé AGU, juge des référés,

Statuant par décision réputée contradictoire, par mise à disposition au greffe, susceptible d'appel,

CONSTATONS que la résiliation du bail, liant la SCI H-CAM et la SA SOS PNEU ET [K], est acquise le 20 février 2026 ;

CONDAMNONS la SA [Localité 2] PNEU ET [K], ainsi que tous occupants de son chef, à quitter et vider les lieux reçus à bail portant sur un local situé [Adresse 3] à [Localité 1] dans les 15 jours de la signification de la présente ordonnance, faute de quoi elle pourra y être contrainte par un commissaire de justice assisté de la force publique et d'un serrurier ;

ORDONNONS, à défaut de départ volontaire dans les 15 jours de la signification de la présente ordonnance, l'expulsion de la SA [Localité 2] PNEU ET [K], ainsi que tous occupants de son chef, avec le concours d'un commissaire de justice et si besoin de la force publique ;

CONDAMNONS la SA SOS PNEU ET [K] à payer à la SCI H-CAM la somme provisionnelle de 13 940 euros au titre des loyers et charges impayés arrêtés au 19 mars 2026 ;

CONDAMNONS la SA SOS PNEU ET [K] à payer à la SCI H-CAM une indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle de 3 485 euros, soit l'équivalent du dernier loyer contractuel augmenté des charges, taxes et accessoires, à compter du 21 février 2026 et jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés ;

CONDAMNONS la SA SOS PNEU ET [K] à payer à titre provisionnel à la SCI H-CAM la somme de 1.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

CONDAMNONS la SA [Localité 2] PNEU ET [K] aux dépens en ce compris le coût du commandement de payer, délivré le 20 janvier 2026 ;

RAPPELONS que la présente ordonnance bénéficie de plein droit de l'exécution provisoire.

La Greffière La Présidente

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement, ladite ordonnance, à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près des tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la [Localité 4] Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.