Répertoire Général :
N° RG 24/00666
N° Portalis DBZU-W-B7I-FCCF

AFFAIRE :

S.A.S. RETIRO MARQUISE

C/

S.A.R.L. NEVOPTIC

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BEAUVAIS
RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Contentieux général - 1ère Chambre civile

JUGEMENT du 20 Juillet 2026

DEMANDEUR :

S.A.S. RETIRO MARQUISE
immatriculée au RCS de PARIS sous le n°823 229 711
ayant siège social [Adresse 1] - [Localité 1]

représentée par Maître Grégory FLYE de la SELARL BERTHAUD ET ASSOCIÉS, avocats au barreau de BEAUVAIS, avocat postulant et Maître Michael LECLERC, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

DÉFENDEUR :

S.A.R.L. NEVOPTIC
immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro 499 169 886
ayant siège social [Adresse 2] - [Localité 2]

représentée par Maître Guillaume OLIVAUX de l'AARPI TRUST AVOCATS, avocats au barreau de BEAUVAIS, avocat postulant et la SELARL HOCHE AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats à l'audience publique du 15 Décembre 2025, [...], 1ère Vice-Présidente, siégeant en qualité de Juge unique, assistée de [...], Greffier,

L'affaire a été mise en délibéré au 02 mars 2026 prorogé au 20 Juillet 2026.

Jugement rendu le 20 Juillet 2026, par mise à disposition au greffe par [...], Présidente, assistée de [...], Greffier.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 15 janvier 2010, un bail commercial a été conclu entre la société RETIRO III [Localité 3] GALERIE, bailleur, et la société NEVOPTIC, preneur, soumis au statut des baux commerciaux défini aux articles L.145-1 et suivants du code de commerce. Ce bail porte sur un local commercial situé dans la zone d'activités commerciales dénommée « LES MARQUISES » sis à [Localité 3], [Adresse 3]. Il a été consenti pour une durée de 10 années à compter au plus tard du 31 décembre 2010 pour un loyer annuel fixe de base de 48.000 euros HT HC, indexé annuellement sur la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC). Un loyer additionnel de 6% du chiffre d'affaires annuel hors taxe est également prévu. Le contrat prévoyait également un allègement de loyer au titre des trois premières années au bénéfice du preneur.

Des incidents de paiement ont été constatés par le bailleur.
Par jugement du tribunal de commerce de PARIS rendu le 14 octobre 2016 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société RETIRO III [Localité 3] GALERIE, un plan de cession a été arrêté au profit de la société ALGEST SE, avec faculté pour une société dont elle aura le contrôle de pouvoir de substituer, à savoir la société RETIRO MARQUISE.
Par cette cession, la société RETIRO MARQUISE est devenue titulaire de la créance locative à l'encontre de la société NEVOPTIC, arrêtée au 1er octobre 2016 pour un montant de 108.373,33 TTC.
Le bail commercial a alors fait l'objet d'une résiliation amiable. Aux termes d'une lettre-avenante du 11 septembre 2017, le bailleur levait le préavis de congé de la société NEVOPTIC, exerçant sous l'enseigne Lynx, en l'autorisant à quitter les lieux fin août 2017 et accordait un allègement de loyer à titre exceptionnel, sous la condition pour le preneur de rembourser ses dettes dans le délai de 5 ans, soit à la somme de 75.750,44 euros HT (soit 90.900,52 euros TTC).
En l'absence de paiement, la SAS RETIRO MARQUISE a mis la SARL NEVOPTIC en demeure de payer la somme de 90.862,78 euros TTC par courrier recommandé en date du 24 juillet 2020.
La société NEVOPTIC a contesté le montant de sa dette.
Malgré plusieurs échanges, les parties ne se sont pas parvenues à s'accorder.
Par acte d'huissier de justice en date du 06 janvier 2022, la SAS RETIRO MARQUISE a fait délivrer une sommation de payer la somme de 36.712,83 euros à la SARL NEVOPTIC au titre de la dette postérieure à octobre 2016.
Une seconde sommation de payer la somme de 54.283,11 euros a été adressée à la SARL NEVOPTIC au titre de la dette antérieure à octobre 2016. Cette somme a finalement été réglée en juin 2022.
Par courrier en date du 09 février 2022, le conseil de la SARL NEVOPTIC proposait un échéancier aux termes duquel la dette de 36.712,83 euros serait définitivement soldée le 31 décembre 2023.
En l'absence de règlement, le conseil de la SAS RETIRO MARQUISE a adressé deux courriels en date des 20 octobre 2023 et 02 février 2024 afin que la SARL NEVOPTIC respecte ses engagements, en vain.
Par actes de commissaire de justice en date du 04 mars 2024, la SAS RETIRO MARQUISE a procédé à la saisie conservatoire de la somme de 37.638,46 euros sur les comptes bancaires de la SARL NEVOPTIC auprès de deux établissements bancaires. Ces deux saisies ont fait l'objet de dénonciations auprès de la défenderesse par actes du 12 mars 2024.
C'est dans ce conditions que par acte de commissaire de justice en date du 03 avril 2024, la SAS RETIRO MARQUISE a notamment sollicité la condamnation de la SARL NEVOPTIC au paiement des sommes dues.
Par dernières conclusions notifiées le 10 décembre 2025, la SAS RETIRO MARQUISE demande au tribunal sur le fondement des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, R.511-7 et suivants du code des procédures civiles d'exécution et 700 du code de procédure civile de condamner la SARL NEVOPTIC, de la condamner au paiement des sommes suivantes :
37.936,21 euros au titre de la dette locative et des frais de commissaire de justice, d'autoriser la conversion des saisies-conservatoires en saisies attribution pour permettre d'appréhender la somme de 37.936,21 euros,5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, Aux entiers dépens comprenant le coût de tous les actes d'exécution.
Au soutien de ses demandes, la SAS RETIRO MARQUISE fait valoir que la somme réglée par la défenderesse le 04 août 2022 correspond aux loyers impayés antérieurement au jugement du tribunal de commerce de Paris rendu en octobre 2016. Elle estime à ce titre que les loyers postérieurs à cette date demeurent impayés jusqu'à la date de résiliation du bail soit le 30 juin 2017, ce que la SARL NEVOPTIC a reconnu à plusieurs reprises. En outre, la SAS RETIRO MARQUISE relève que la SARL NEVOPTIC dispose d'une trésorerie suffisante pour apurer ses dettes à son égard au vu des saisies conservatoires pratiquées sur ses comptes bancaires.
En défense et par dernières conclusions notifiées le 28 novembre 2026, la SARL NEVOPTIC conteste les demandes de la SAS RETIRO MARQUISE et conteste le principe des sommes sollicitées. Elle demande au tribunal :
A titre préliminaire, d'ordonner la jonction des procédures enrôlées sous les numéros RG n°24/00665 et RG n°24/00666 pour une bonne administration de la justice, A titre principal, de rejeter l'ensemble des demandes de la SAS RETIRO MARQUISE à l'égard des sociétés OPTALIA et NEVOPTIC en l'absence de preuve de l'existence des dettes locatives,En tout état de cause de : Condamner la SAS RETIRO MARQUISE à payer aux sociétés NEVOPTIC et OPTALIA la somme de 5.000 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile, Condamner la SAS RETIRO MARQUISE aux entiers dépens.
Pour demander la jonction des procédures à l'encontre des sociétés OPTALIA et NEVOPTIC, la demanderesse fait valoir que les deux procédures se fondent sur des moyens et prétentions identiques, que les mêmes actions procédurales ont été engagées à leur encontre, que 7 pièces sur 14 produites dans chacune des instances sont identiques, que depuis

2017 les deux dossiers sont traités ensemble par les parties et par leurs conseils, et que les sociétés OPTALIA et NEVOPTIC sont dirigées par le même dirigeant.
Concernant la demande de paiement à l'encontre de la société NEVOPTIC, cette dernière soutient qu'elle a d'ores et déjà réglé sa dette à l'occasion du règlement de la somme de 54.283,11 euros faisant suite à la sommation de payer délivrée le 21 juin 2022.
L'ordonnance de clôture a été rendue le 02 juin 2025 et l'audience fixée au 17 novembre 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de jonction
En droit,
L'article 367 alinéa 1er du code de procédure civile prévoit que « le juge peut, à la demande des parties ou d'office, ordonner la jonction de plusieurs instances pendantes devant lui s'il existe entre les litiges un lien tel qu'il soit de l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire ou juger ensemble. »
En l'espèce,
Bien que les deux procédures présentent des similitudes, la défenderesse ne rapporte pas la preuve d'un quelconque intérêt à faire juger ces deux affaires ensemble, d'autant plus qu'il s'agit de deux personnes morales distinctes et de deux contrats distincts, pour lesquels les paiements relèvent d'actes distincts.
En conséquence, la demande de jonction sera rejetée.

Sur la demande de paiement
En droit,
L'article 1103 du code civil prévoit que « les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »
L'article 1353 du code civil précise que « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

En l'espèce,
Il ressort de l'accord tripartite entre les sociétés OPTALIA, NEVOPTIC et RETIRO MARQUISE du 11 septembre 2017 qu'une différence était bien faite entre les loyers postérieurs et antérieurs à octobre 2016. En apposant sa signature sur cet avenant, la défenderesse a reconnu cette dette.
Il ressort du décompte arrêté au 13 octobre 2017 versé au dossier par la SAS RETIRO MARQUISE que la SARL NEVOPTIC est bien redevable de la somme de 36.712,83 euros au titre des loyers impayés.
Par la suite, la sommation de payer délivrée à la SARL NEVOPTIC le 26 janvier 2022 visait bien la somme de 36.712,83 euros au titre des loyers postérieurs à octobre 2016, tel qu'indiqué dans le décompte annexé à l'acte. Par courrier en date du 09 février 2022, la SARL NEVOPTIC répondait à cette sommation de payer en proposant un échéancier. Elle semblait donc une seconde fois, à cette date, approuver le principe et le quantum de la dette de loyers.
La société RETIRO MARQUISE démontre ainsi l'existence de l'obligation de paiement de la société NEVOPTIC à hauteur de la somme réclamée. En revanche, la société NEVOPTIC ne justifie pas des paiements intervenus, ni le fait qui aurait produit l'extinction de son obligation.
Il est également justifié des frais d'huissier pour la mise en œuvre des mesures conservatoires et d'exécution pour un montant de 1.223,38 euros.

En conséquence, la SARL NEVOPTIC sera condamnée à payer la somme de 37.936,21 euros, dont 36.712,83 euros à la SAS RETIRO MARQUISE au titre des loyers impayés postérieurement à octobre 2016 et 1.223,38 euros TTC au titre des frais de commissaires de justice.

Sur la conversion des saisies conservatoires en saisies attribution
Selon les dispositions de l'article L511-1 du code des procédures civiles d'exécution « Toute personne dont la créance paraît fondée en son principe peut solliciter du juge l'autorisation de pratiquer une mesure conservatoire sur les biens de son débiteur, sans commandement préalable, si elle justifie de circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement. La mesure conservatoire prend la forme d'une saisie conservatoire ou d'une sûreté judiciaire. »

L’article L.523-2 du code des procédures civiles d’exécution prévoit que « si la saisie conservatoire porte sur une créance, le créancier, muni d'un titre exécutoire, peut en demander le paiement. Cette demande emporte attribution immédiate de la créance saisie jusqu'à concurrence du montant de la condamnation et des sommes dont le tiers saisi s'est reconnu ou a été déclaré débiteur. »
L’article R523-7 dispose que « le créancier qui obtient un titre exécutoire constatant l'existence de sa créance signifie au tiers saisi un acte de conversion [...] L'acte informe le tiers que, dans cette limite, la demande entraîne l’attribution immédiate de la créance saisie au profit du créancier. »
Il ressort tant de ce texte que des articles R.523-7 et suivants du même code qu’aucune autorisation du juge n’est requise pour convertir une saisie conservatoire en saisie attribution. La conversion en saisie-attribution s’opère par la seule signification d’un titre exécutoire telle qu’une décision de justice en application de l’article L.111-3 du code des procédures civiles d’exécution.
En conséquence et en l’absence de fondement juridique, la demande d’autorisation de conversion de la SAS RETIRO MARQUISE sera rejetée.

Sur les frais d’instance et les dépens
La SARL NEVOPTIC, partie perdante, supportera la charge des dépens de la présente instance conformément à l’article 696 du code de procédure civile.
Les frais de commissaire de justice seront compris dans les dépens.
En outre, il serait inéquitable de laisser la charge entière des frais de l’instance non compris dans les dépens à la partie demanderesse. Dès lors, il convient de condamner la SARL NEVOPTIC à lui verser la somme de 2.000 euros au titre de l’article 700 du code de procédure civile.
L’exécution provisoire de la présente décision est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par décision contradictoire rendue en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

DEBOUTE la SARL NEVOPTIC de sa demande de jonction entre les instances n°24/00665 et n°24/00666,
CONDAMNE la SARL NEVOPTIC à payer à la SAS RETIRO MARQUISE la somme de 37.936,21 euros, dont 36.712,83 euros à la SAS RETIRO MARQUISE au titre des loyers impayés postérieurement à octobre 2016 arrêté au 9 février 2022 et 1.223,38 euros TTC au titre des frais de commissaires de justice.
CONDAMNE la SARL NEVOPTIC à payer à la SAS RETIRO MARQUISE la somme de 2.000 euros au titre de l’article 700 du code de procédure civile,
CONDAMNE la SARL NEVOPTIC aux dépens,
DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
RAPPELLE l'exécution provisoire de droit de la présente décision.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE