TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 21 JUILLET 2026

N° RG 26/00405 - N° Portalis DB3R-W-B7K-3RQR

N° de minute :

[T] [D] NÉE [Z],
[O] [D] NÉE [B],
[X] [D],
[P] [Y] NÉE [D]

c/

SOCIETÉ ECO SPA

DEMANDERESSES

Madame [T] [D] NÉE [Z]
[Adresse 1]
[Localité 1] - ISRAEL

Madame [O] [D] NÉE [B]
[Adresse 2]
[Localité 2]

Madame [X] [D]
[Adresse 3]
[Localité 2]

Madame [P] [Y] NÉE [D]
[Adresse 1]
[Localité 1] - ISRAEL

Toutes les quatre représentées par Maître Sophie LARROQUE, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : PN 111

DEFENDERESSE

SOCIETÉ ECO SPA
[Adresse 4]
[Localité 3]

Représentée par Maître Philippe YLLOUZ, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E1704

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : François PRADIER, 1er Vice-président, tenant l'audience des référés par délégation du Président du Tribunal,

Greffier : Matëa BECUE, greffière

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal, conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Nous, Président , après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du 09 juin 2026, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 10 mars 2014, Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D] ont consenti un bail commercial à la société ECO SPA portant sur plusieurs locaux situés [Adresse 5] à [Localité 4].

Par acte du 31 octobre 2025, Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D] ont fait délivrer au preneur un commandement, visant la clause de résiliation de plein droit insérée au contrat de bail, portant paiement de la somme de 41.371,00 euros au titre de l'arriéré locatif.

Arguant que La société ECO SPA n'aurait pas régularisé sa dette de loyers dans le délai imparti, Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D] ont, par acte de commissaire de justice du 21 janvier 2026, assigné la société ECO SPA devant le président du tribunal judiciaire de Nanterre statuant en matière de référé, pour l'audience du 09 juin 2026, aux fins de voir :

- Constater la résiliation de plein droit de la location consentie sur le local commercial situé [Adresse 5] à [Localité 4],
- Ordonner l'expulsion de la société ECO SPA des lieux loués, ainsi que celle de tous occupants de son chef,
- Ordonner l'enlèvement et la séquestration des meubles et objets mobiliers appartenant au preneur conformément aux dispositions des articles L433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,
- Condamner la société ECO SPA au paiement de la somme provisionnelle de 40.371 euros au titre des sommes dues à la date d'acquisition de la clause résolutoire, avec intérêts au taux légal à compter du 31 octobre 2025,
- Condamner la société ECO SPA, à titre de provision, au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 4487 euros, charges incluses, à compter du 1er décembre 2025 jusqu'à la libération effective des lieux, dont le montant sera indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction, publié par l'INSEE,
- Condamner la société ECO SPA à payer une somme de 3000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner la société ECO SPA aux dépens, lesquels comprendront le coût du commandement de payer du 31 octobre 2025 et de l'état des privilèges et nantissement.

Lors de l'audience du 09 juin 2026, Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D] exposent que la dette locative s'élève désormais à la somme de 63.293 euros au 03 juin 2026 et confirment l'intégralité de leurs demandes. Elles indiquent être opposées à l'octroi de délais de paiement.

En défense, la société ECO SPA sollicite des délais de paiement sur 24 mois, considérant que le montant de sa dette a été ramené à la somme de 56.571,74 euros.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion

L'article 834 du code de procédure civile prévoit que, dans tous les cas d'urgesa nce, le président du tribunal judiciaire peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. L'absence de contestation sérieuse implique l'évidence de la solution qu'appelle le point contesté.

En outre, selon l'article 835 du même code, le président du tribunal judiciaire peut 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.

En vertu de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Il ressort par ailleurs des dispositions de l'article L145-41 du code de commerce que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit 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.

En l'espèce, le bail conclu entre les parties comporte une clause de résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et accessoires.

Il est constant que Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D] ont fait signifier à la société ECO SPA un commandement d'avoir à payer la somme de 41.371,00 euros au titre des loyers échus, suivant exploit du 31 octobre 2025.

La société ECO SPA n'ayant pas, dans le délai légal d'un mois à compter de la délivrance du commandement du 31 octobre 2025, réglé les causes dudit commandement, le défaut de paiement entraîne la résiliation du bail par le jeu de la clause de résiliation contractuelle qu'il y a lieu de constater à la date du 1er décembre 2025, en application de l'article L145-41 du code de commerce.

Toutefois, les éléments comptables versés au dossier font ressortir pour l'activité de la société ECO SPA la réalisation d'un chiffre d'affaires annuel de 250.000 euros sur 2024, en forte progression par rapport à l'année 2023, ce qui rend crédible sa capacité à respecter un échelonnement de sa dette sur le délai maximum de 24 mois, et ce d'autant qu'elle a repris le paiement du loyer courant.

Par conséquent, il convient de lui accorder, sur le fondement des dispositions des articles 1343-5 du code civil et L 145-41 du code de commerce, dans les termes du dispositif ci-après, des délais de paiement suspensifs de poursuites et de l'effet de la clause résolutoire.

Sur la provision et les indemnités d'occupation

En application de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut, dans les cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder au créancier une provision ou ordonner l'exécution de l'obligation, même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, au soutien de leur demande, Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D]

produisent un décompte, selon lequel leur créance s'établirait à la somme de 63.293,00 euros à la date du 03 juin 2026.

De son côté, la société SPA ECO prétend que le montant de l'arriéré locatif s'élèverait en réalité à la somme de 56.571,74 euros, faisant valoir que le décompte des demanderesses n'aurait pas pris en considération des versements effectués par ses soins en avril et octobre 2025 pour un montant cumulé de 5000 euros.

Cependant, en application de l'article 1353 alinéa 2 du code civil, il incombe à cette dernière de rapporter la preuve de ces règlements.

Or, un listing des versements effectués au profit des bailleresses et un historique retraçant les sommes dues au titre des loyers et des versements prétendument effectués ne sauraient constituer une preuve suffisante, ces documents semblant avoir été établis par la défenderesse elle-même.

Dès lors, cette créance n'étant pas contestée, ni sérieusement contestable, la société ECO SPA sera condamnée au paiement de la somme de 63.293,00 euros à titre d'indemnité provisionnelle pour l'arriéré de loyers charges locatives dus à la date du 03 juin 2026 – échéance du mois de juin 2026 incluse.

La société ECO SPA sera autorisée à apurer sa dette en vingt-quatre mensualités de 2637,21 euros chacune, le premier versement devant intervenir au plus tard le 10 du mois suivant la signification de la présente décision, les versements suivants au plus tard le 10 de chaque mois.

Pendant le déroulement de ces délais, les effets de la clause de résiliation seront suspendus.
Faute pour la locataire de respecter son engagement conformément aux délais de paiement ainsi accordés, le solde de l'arriéré des loyers et des charges restant dû deviendra immédiatement exigible, et la clause de résiliation reprendra son plein et entier effet entraînant la résiliation du bail et permettant aux bailleurs de poursuivre l'expulsion du preneur avec si nécessaire le concours de la force publique.

Dans l'hypothèse d'une nouvelle défaillance de la locataire, entraînant la résiliation du bail, il y a lieu de prévoir que cette dernière sera tenue à titre de provision, au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer mensuel résultant du bail outre les charges à compter de la date de prise d'effet de la clause résolutoire, indemnité révisable annuellement à la date anniversaire de la présente ordonnance à compter du 1er juillet 2026 et jusqu'à la libération effective des lieux loués.

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

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens. Ceux-ci seront donc mis à la charge de la société ECO SPA.

Aux termes de l'article 700 du même code, le juge condamne la partie tenue aux dépens à payer à l'autre partie, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, la somme qu'il détermine en tenant compte de l'équité. Il convient de condamner la société ECO SPA à verser à Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D] la somme de 1500 euros.

Il convient de rappeler que l'exécution provisoire de la présente ordonnance est de droit.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Au principal, RENVOYONS les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, et dès à présent, vu l'urgence :

CONSTATONS la réunion à la date du 1er décembre 2025 des conditions d'acquisition de la clause de résiliation insérée

au contrat de bail commercial passé entre la société ECO SPA d'une part et Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D], d'autre part, relatif aux locaux situés [Adresse 5] à [Localité 4] ;

CONDAMNONS la société ECO SPA à payer à Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D] la somme de 63.293,00 euros à titre d'indemnité provisionnelle pour l'arriéré de loyers et charges locatives à la date du 03 juin 2026 (échéance du mois de juin 2026 incluse), avec intérêts de retard au taux légal à compter de la présente ordonnance;

ACCORDONS à la société ECO SPA la faculté de se libérer de sa dette en vingt-quatre mensualités de 2637,21 euros chacune, le premier versement devant intervenir au plus tard le 10 du mois suivant la signification de la présente décision, les versements suivants au plus tard le 10 de chaque mois ;

ORDONNONS, en conséquence, la suspension des effets de la clause de résiliation permettant la continuation du contrat de bail ;

DISONS que si le moratoire ci-dessus fixé est respecté, la clause de résiliation du bail sera réputée n'avoir jamais joué ;

DISONS qu'à défaut de règlement d'un seul acompte ou d'un seul des loyers courants à leur échéance :
- l'intégralité de la dette sera immédiatement exigible,
- les poursuites pour son recouvrement pourront reprendre aussitôt,
- la clause résolutoire produira son plein et entier effet,
- il pourra être procédé, si besoin avec le concours de la force publique, à l'expulsion de la société ECO SPA et de tous occupants de son chef hors des lieux loués situés [Adresse 5] à [Localité 4],
- la société ECO SPA devra payer mensuellement à Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D], à titre de provision à valoir sur l'indemnité d'occupation, une somme égale au montant du loyer mensuel résultant du bail outre les charges à compter du 1er juillet 2026 (soit la somme de 4487 € par mois) et jusqu'à la libération effective des lieux loués, indemnité révisable annuellement à la date anniversaire de la présente ordonnance selon les dispositions du contrat de bail ;

REJETONS le surplus des demandes de Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D] ;

CONDAMNONS la société ECO SPA aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer, de l'assignation et de la délivrance de l'état des privilèges et nantissements ;

CONDAMNONS la société ECO SPA à payer à Mme [T] [D] née [Z], Mme [O] [D] née [B], Mme [X] [D] et Mme [Q] [Y] née [D] une indemnité de 1500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

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

FAIT À [Localité 5], le 21 juillet 2026.

LE GREFFIER
Matëa BECUE, greffière

LE PRÉSIDENT
François PRADIER, 1er Vice-président