COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-2

ARRÊT

DU 10 SEPTEMBRE 2026

N° 2026/465

Rôle N° RG 25/11642 - N° Portalis DBVB-V-B7J-BPHDE

[U] [L]

S.A.S. O'DLYS

C/

[O] [S]

[J] [I]

épouse [S]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Albert-David TOBELEM

Me Emmanuel VOISIN-MONCHO

Décision déférée à la Cour :

Ordonnance du TJ de [Localité 1] en date du 18 septembre 2025 enregistré (e) au répertoire général sous le n° 25/00864

APPELANTS

Monsieur [U] [L]

né le 17 octobre 1945 à [Localité 2]

domicilié [Adresse 1]

[Localité 3]

ayant pour avocat Me Albert-David TOBELEM, avocat au barreau de GRASSE substitué par Me David-Irving TAYER, avocat au barreau de GRASSE

S.A.S. O'DLYS, (enseigne LE P'TIT ZINC),

Immatriculée au RCS de [Localité 4], sous le numéro 884 344 391,

représentée par son Président et associé unique, Monsieur [U] [L].

demeurant [Adresse 2]

ayant pour avocat Me Albert-David TOBELEM, avocat au barreau de GRASSE substitué par Me David-Irving TAYER, avocat au barreau de GRASSE

INTIMÉS

Monsieur [O] [S]

né le 28 février 1956 à [Localité 4], de nationalité française,

demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Emmanuel VOISIN-MONCHO,

SCP MONCHO - VOISIN-MONCHO, avocat au barreau de GRASSE

Madame [J] [I] épouse [S]

née le 22 juillet 1955 à [Localité 5] (ALGÉRIE), de nationalité française

demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Emmanuel VOISIN-MONCHO,

SCP MONCHO - VOISIN-MONCHO, avocat au barreau de GRASSE

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 09 juin 2026 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Angélique NETO, Conseillère, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

M. Gilles PACAUD, Président

Mme Angélique NETO, Conseillère

Mme Séverine MOGILKA, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Catherine BURY.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 10 septembre 2026.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 10 septembre 2026,

Signé par M. Gilles PACAUD, Président et Madame Catherine BURY, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé en date du 16 février 1996, Mme [J] [I] épouse [S] et M. [O] [S] ont consenti à Mme [M] [Y] et M. [R] [X], aux droits desquels sont intervenues les sociétés Le P'tit zinc et Forville family et, en dernier lieu, la société par actions simplifiée (SAS) O'Dlys, suivant acte en date du 8 août 2020, un bail commercial portant sur des locaux dépendant d'un immeuble situé [Adresse 4] à [Localité 4].

Dans le dernier état de la relation contractuelle, le bail a été renouvelé le 27 juillet 2020 à compter du 1er juillet 2020 pour une durée de 9 ans moyennant le paiement d'un loyer annuel de 10 200 euros hors charges et taxes.

Par acte de commissaire de justice en date du 21 octobre 2024, Mme et M. [S] ont délivré à la société O'Dlys un premier commandement de payer la somme principale de 1 018,08 euros au titre d'un arriéré locatif en visant la clause insérée au bail.

Par acte de commissaire de justice en date du 18 mars 2025, ils ont délivré un deuxième commandement de payer la somme principale de 3 316,26 euros au titre d'un arriéré locatif arrêté au 4 mars 2025, outre une sommation d'exécuter, en visant la clause résolutoire insérée au bail. Ils ont fait sommation au preneur de régler l'intégralité de l'arriéré locatif, notifier l'acte de location-gérance et reprendre son activité de restaurant dans les lieux.

Se prévalant de l'infructuosité de cet acte, Mme et M. [S] ont fait assigner la société O'Dlys, par acte de commissaire de justice en date du 14 mai 2025, devant le président du tribunal judiciaire de Grasse, statuant en référé, aux fins de voir constater la résiliation du bail, d'ordonner son expulsion et de la voir condamner à leur verser diverses sommes à titre provisionnel.

L'assignation a été dénoncée à M. [U] [L] en sa qualité de caution solidaire des engagements de la société O'Dlys aux fins qu'il soit condamné in solidum avec le preneur au paiement des sommes réclamées.

Par ordonnance contradictoire en date du 18 septembre 2025, le juge des référés du tribunal judiciaire de Grasse, après avoir ordonné la jonction des deux procédures, a ;

- constaté la résiliation de plein droit du bail liant les parties à compter du 18 avril 2025 ;

- débouté la société O'Dlys et M. [L] de leurs demandes de délais de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire ;

- ordonné, à défaut de libération volontaire, l'expulsion de la société O'Dlys des locaux ainsi que de tous occupants et biens de son chef, avec au besoin le concours de la force publique et l'aide d'un serrurier, dans le mois suivant la signification de la décision ;

- jugé que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place pourraient être séquestés dans les lieux et transportés dans tel garde-meubles de leur choix et ce, aux risques, frais et périls du défendeur ;

- condamné solidairement la société O'Dlys et M. [L] à porter et payer à Mme et M. [S] une provision de 37,45 euros à valoir sur la créance locative arrêtée au 16 juillet 2025, outre intérêts au taux légal à compter du jour de la décision ;

- fixé le montant de l'indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle au montant du loyer pratiqué de 948,30 euros à compter du 1er mai 2025 jusqu'au départ effectif de la société O'Dlys et remise des clés, majoré de la provision sur charges de 85 euros et de la provision sur taxes foncières de 58 euros ;

- condamné solidairement la société O'Dlys et M. [L] à payer à Mme et M. [S] cette indemnité ;

- déclaré irrecevable la demande tendant à écarter l'exécution provisoire de plein droit de la décision ;

- condamné in solidum la société O'Dlys et M. [L] à payer à Mme et M. [S] la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer et d'exécuter du 18 mars 2025 ;

- débouté la société O'Dlys et M. [L] de leur demande formée sur le même fondement.

Il a relevé, en plus du non-paiement des loyers et charges aux termes convenus, un manquement du preneur à ses obligations contractuelles tenant à un contrat de location-gérance consenti le 1er juin 2023 par la société O'Dlys à la société Aubordemer sans information préalable de la bailleresse ainsi qu'à une non-occupation et non-exploitation des lieux et à une exploitation antérieure des lieux non conforme à l'objet du contrat de bail.

Suivant déclaration transmise au greffe le 7 octobre 2025, la société O'Dlys et M. [L] ont interjeté appel de cette décision en toutes ses dispositions dûment reprises.

Aux termes de leurs dernières conclusions transmises le 9 décembre 2025, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des moyens et prétentions, ils demandent à la cour d'infirmer l'ordonnance entreprise et statuant à nouveau de :

- juger que toutes sommes réclamées ont été réglées ;

- rejeter les demandes des intimés ;

- à titre subsidiaire,

- surpendre les effets de la clause résolutoire en leur accordant un délai d'un mois à compter de la signification de la décision pour se conformer à la décision concernant l'éventuelle dette locative ;

- condamner les intimés à verser la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Ils exposent notamment :

- que la dette locative a été réglée postérieurement au délai d'un mois imparti par trois virements des 15, 21 et 23 mai 2025 ;

- que la saisie attribution pratiquée sur le compte bancaire de la société a permis d'apurer les sommes auxquelles ils ont été condamnées par le premier juge ;

- que seules la sous-location et la cession du fonds de commerce sont visées par le bail et non la location-gérance ;

- que cette location-gérance s'explique par les problèmes de santé rencontrés par M. [L], président et associé unique de la société ;

- que la société O'Dlys demeure la seule locataire des lieux ;

- que les locaux sont toujours exploités comme le démontre le paiement des loyers ;

- que l'activité de bar était déjà exercée par le précédent preneur ;

- que l'activité annexe exercée en période estivale portant sur la vente de souvenirs vise à compenser la perte de chiffre d'affaires liée à une baisse des clients en terrasse en raison des fortes chaleurs.

Aux termes de leurs dernières conclusions transmises le 30 janvier 2026, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des moyens et prétentions, Mme et M. [S] sollicitent de la cour qu'elle :

- confirme l'ordonnance entreprise ;

- déboute les appelants de leurs demandes ;

- les condamne in solidum à leur verser la somme de 6 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais du commandement de payer du 21 octobre 2024, les frais de l'acte de sommation d'exécuter visant la clause résolutoire et commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire du 18 mars 2025 et les frais d'expulsion à intervenir.

Ils font notamment valoir :

- que les locataires violent leurs obligations contractuelles, et notamment les articles 6 (loyer), 13.4 (maintien de l'exploitation), 13.6 (sous-location-cession) et 13.7 (changement d'état-apport en société) du bail ;

- que la dette locative n'a été apurée que postérieurement à la procédure en référé-expulsion initiée à l'encontre du preneur ;

- qu'en plus de ne pas payer leurs loyers aux échéances convenues, le preneur a mis son fonds de commerce en location-gérance et il a été constaté une non-occupation et une non-exploitation des lieux à usage de restaurant, tel que cela résulte d'un procès-verbal de constat dressé le 29 janvier 2025, et ce alors même que le preneur doit maintenir l'exploitation à titre personnel et que tout changement d'état du locataire-preneur aurait dû leur être notifié ;

- qu'ils n'ont eu connaissance de la location-gérance, laquelle n'a fait l'objet d'aucun avis publié dans un journal d'annonces légales et d'aucun enregistrement auprès du régistre du commerce et des sociétés, qu'à l'occasion de la présente procédure en référé-expulsion, de sorte que ce contrat ne leur est pas opposable ;

- que l'activité actuelle, après une longue période de fermeture, est une activité de vente de souvenirs, alors même que le bail a été consenti pour une activité de débit de vins au détail et liqueurs, cave, dégustation, glacier, sandwicherie, petite restauration, carterie, galerie d'arts et antiquités ;

- que le preneur a en réalité arrêté sa précédente activité de restaurant pour reprendre une autre activité par l'intermédiaire d'une autre société ;

- que le preneur a procédé à une mise en scène en installant des éléments de bar avant de mandataire un commissaire de justice afin de constater les lieux le 14 octobre 2025, et ce, pour les besoins de la cause.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 26 mai 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la constatation de la résiliation du bail

Il résulte de l'article 834 du code de procédure civile que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge du 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 du même code dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge du 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.

Aux termes de l'article L 145-41 alinéa 1 du code de commerce, 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.

En application de ces textes, il est possible, en référé, de constater la résiliation de plein droit d'un contrat de bail en application d'une clause résolutoire lorsque celle-ci est mise en 'uvre régulièrement.

En l'espèce, le bail commercial liant les parties stipule dans un article 14 qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation du loyer, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment des frais de commandement destiné à faire jouer la présente clause, en ce compris le droit proportionnel de l'huissier poursuivant, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, si minime soit-elle, qui fait également la convention des parties, et notamment, sans que la liste soit exhaustive :

- non-respect de la destination des lieux loués,

- non-respect de l'obligation d'entretien et de réparation des lieux,

- non-respect du règlement de l'immeuble, s'il existe,

- non-respect de la clause de changement d'état,

- non-respect des clauses de location-gérance, de cession, de sous-location et d'apport,

(...)

et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

(...).En l'occurrence, la bailleresse reproche au preneur plusieurs manquements.

Concernant le non-respect des clauses de changement d'état, de location-gérance, de cession, de sous-location et d'apport, il convient de se référer aux clauses en question.

L'article 13.6 intitulé 'Sous-location-Cession' stipule, d'une part, que la sous-location des locaux est strictement interdite et que, même dans le cas d'une autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, il n'y aurait aucune dérogation à l'indivisibilité des locaux et du bail (article 13.6.1) et, d'autre part, que le preneur ne pourra céder son droit au bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur (article 13.6.2).

La location-gérance, qui porte sur le fonds de commerce lui-même et concerne l'activité commerciale exploitée dans les lieux loués, en ce que le propriétaire du fonds de commerce en confie l'exploitation à un gérant qui agit de façon autonome contre une redevance, ne peut être assimilée à une sous-location, aux termes de laquelle le locataire principal loue le local à un sous-locataire, ce qui intéresse l'occupation des lieux, pas plus qu'à une cession, qui fait sortir le locataire initial du bail en reportant les droits et obligations sur le cessionnaire.

La bailleresse ne démontre donc pas une violation manifeste par le preneur de l'article 13.6 du bail.

L'article 13.7 intitulé 'Changement d'état-apport en société' stipule que tout changement d'état du locataire -preneur, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, sans frais pour lui, dans le trimestre de l'événement, conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

En cas d'apport en société et par la suite en cas de modification de cette dernière, transformation, changement de dénomination ou raison sociale, changement de gérant ou de président, cession de parts sociales, fusion, scission, transmission universelle de patrimoine...signification devra être faite au bailleur dans le mois de l'apport ou de la modification, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au bailleur

(...).

La location-gérance n'entraîne pas un changement d'état du preneur mais seulement un changement du mode d'exploitation du fonds. En effet, si le locataire-gérant exploite le fonds pour son compte pendant le contrat, le propriétaire conserve la propriété du fonds en l'absence de tout transfert du bail ou du fonds.

La bailleresse ne démontre donc pas une violation manifeste par le preneur de l'article 13.7 du bail.

Si la clause résolutoire susvisée se réfère au non-respect de la clause de location-gérance, celle-ci ne résulte pas du bail qui a été consenti, à l'inverse de celles relatives à la sous-location, la cession et au changement d'état.

La résiliation de plein droit du bail pour absence de notification par le preneur à la bailleresse de la location-gérance donnée par la société O'Dlys à la société Aubordemer, suivant acte sous seing privé en date du 1er juin 2023, ne peut donc être constatée.

Concernant le non-respect de la destination des lieux loués, le bail stipule (en page 5) que les locaux ont été conférés pour l'exploitation d'un commerce de :

* Débit de vins au détail et liqueurs, cave, dégustation,

* Glacier, sandwicherie, petite restauration à consommer sur place ou à emporter,

* Carterie, galerie d'arts, antiquités.

De même, l'article 4 énonce que les locaux devront être destinés exclusivement à l'usage de :

* [Localité 6] licence III, IV

* Cave, dégustation,

* Restaurant, Brasserie, snack, sandwicherie, vente à emporter,

* Glacier,

* Carterie, galerie d'arts, antiquités,

à l'exclusion de toute autre activité.

Il ressort du procès-verbal de constat dressé le 3 juillet 2025 à la demande des bailleurs que des présentoirs remplis d'objets souvenirs, tels que des casquettes, chapeaux, sacs, torchons et aimants se trouvent à l'extérieur du local. Des

chapeaux sont également posés sur des étagères, table et chaises se trouvant à l'intérieur du local. Au fond du magasin, le commissaire de justice constate la présence d'un bar avec une table et des chaises et que le bar est approvisionné en bouteilles d'alcool.

Dès lors que le preneur peut exercer dans les locaux diverses activités, allant de la restauration à la vente d'alcool, de cartes, d'objets d'arts et d'antiquités, le fait pour lui de ne centrer ses activités, en pleine période estivale, que sur celles de bar et de vente d'objets souvenirs n'apparaît pas, avec l'évidence requise en référé, contrevenir à la destination des lieux. Si les clauses susvisées listent les activités pouvant être exercées, à l'exclusion de toute autre, l'obligation pour le preneur de cumuler ces activités, qui n'ont rien à voir les unes avec les autres, n'a rien d'évident.

Cela est d'autant plus vrai que le procès-verbal de constat dressé le 14 octobre 2025 à la demande du preneur, soit en dehors de la période estivale, révèle que l'exploitant a de nouveau recentré ses activités sur celle de bar. Le commissaire de justice note la présence de tables et chaises à l'extérieur du local et, à l'intérieur, des tables, tabourets, une tireuse à bière, un réfrigérateur contenant diverses boissons, un four micro-ondes, une hotte, une machine à panini, un évier et des étagères sur lesquelles sont posées des bouteilles d'alcool, outre une carte des boissons proposées par le bar.

La résiliation du bail pour manquement du preneur à son obligation de respecter la destination des lieux ne peut donc être constatée.

Concernant le non-respect par le preneur de son obligation d'exploiter les lieux, l'article 13.4 du bail stipule que le preneur maintiendra les locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Suivant procès-verbal de constat dressé le 29 janvier 2025, le commissaire de justice mandaté par les bailleurs indique s'être rendu à plusieurs reprises et à des horaires différents devant la devanture du local mais que les lieux étaient fermés à chacun de ses passages avec la grille de sécurité tirée et verrouillée par un antivol. Il relève l'absence de panneau indiquant les horaires d'ouverture ainsi que les prestations proposées et les tarifs. Il souligne que la devanture est sale avec une vitre fendue. Les voisins lui indiquent ne jamais voir le local ouvert.

Dès lors que la preuve de l'exploitation du local pendant plusieurs mois n'est pas rapportée, et notamment entre les mois de janvier et juin 2025, le manquement du preneur à son obligation de maintenir les locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale n'est pas sérieusement contestable.

Ce manquement justifie la constatation de la résiliation du bail.

Concernant enfin le non-paiement des loyers aux échéances convenues, il n'est pas contesté que les causes du commandement de payer la somme principale de 3 316,26 euros délivré le 18 mars 2025 n'ont pas été réglées dans le délai d'un mois imparti au preneur.

En effet, à la date du 18 avril 2025, le preneur était encore redevable de la somme de 2 397,27 euros.

Ce manquement justifie également la constatation de la résiliation du bail.

Il y a donc lieu de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a constaté la résiliation du bail à effet au 18 avril 2025 pour non-respect par le preneur de son obligation de régler ses loyers et d'exploiter les lieux sous réserve de ce qui sera dit ci-dessous.

Sur la demande de provision à valoir sur les loyers, charges et indemnités d'occupation

Aux termes de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, dans les cas ou l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Il appartient au demandeur d'établir l'existence de l'obligation qui fonde sa demande de provision tant en son principe qu'en son montant et la condamnation provisionnelle, que peut prononcer le juge des référés sans excéder ses pouvoirs, n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la créance alléguée.

Une contestation sérieuse survient lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait éventuellement intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond.

Enfin c'est au moment où la cour statue qu'elle doit apprécier l'existence d'une contestation sérieuse, le litige n'étant pas figé par les positions initiales ou antérieures des parties dans l'articulation de ce moyen.

En l'espèce, la bailleresse ne conteste pas que le preneur a apuré l'intégralité de sa dette locative et est à jour du paiement de ses loyers et charges.

Les bailleurs ne sont donc pas fondés à réclamer la condamnation du preneur à lui verser un arriéré locatif qui n'existe plus, la cour devant se placer, concernant les demandes de provision, au jour où elle statue.

Il y a donc lieu d'infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné solidairement la société O'Dlys et M. [L] à porter et payer à Mme et M. [S] une provision de 37,45 euros à valoir sur la créance locative arrêtée au 16 juillet 2025, outre intérêts au taux légal à compter du jour de la décision.

Mme et M. [S] seront déboutés de leur demande formulée de ce chef.

Sur la demande de suspension des effets de la clause résolutoire

L'alinéa 2 de l'article L 145-41 du code de commerce dispose que 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 des effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant l'autorité de chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas si locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

Il en résulte qu'en matière de baux commerciaux, tant qu'aucune décision constatant la résolution du bail n'est passée en force de chose jugée, le juge saisi d'une demande de suspension des effets de la clause résolutoire peut accorder au locataire des délais de façon rétroactive.

Il est admis que la suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le manquement à ses obligations reproché au locataire. En effet, l'article susvisé, qui ne se limite pas aux impayés de loyers ou de charges, peut aussi s'appliquer à une obligation de faire, comme celle de reprendre l'activité dans les locaux, dès lors qu'une clause résolutoire est invoquée.

En l'espèce, à l'examen des décomptes versés aux débats, il apparaît que le preneur a rencontré des difficultés à régler ses échéances courantes aux termes convenus à deux reprises, en novembre 2024 et février 2025, outre les charges locatives dues en 2023 après régularisation annuelle de 1 456,76 euros appelés en juillet 2024. Il apparaît que ces impayés ont été régularisés les 15, 21 et 23 mai 2025. Si le décompte arrêté au 4 juillet 2025 fait état d'un solde débiteur de 37,42 euros, il convient de relever que cette somme est nettement inférieure à celle réclamée au titre des frais de relance, de commandement de payer et de sommation d'exécuter pour un montant total de 261,12 euros.

Par ailleurs, il résulte de ce qui précède que le procès-verbal de constat dressé le 3 juillet 2025 à la demande des

bailleurs révèle que les locaux sont de nouveau exploités.

Au regard de ces éléments, il y a lieu d'accorder à la société O'Dlys des délais rétroactifs à la date du commandement de payer et de la sommation d'exécuter du 18 mars 2025 expirant les 23 mai et 3 juillet 2024, date de l'apurement de la dette et de la reprise de l'activité dans les locaux, et, partant, de suspendre les effets de la clause résolutoire.

Dès lors que la société O'Dlys a apuré sa dette locative, repris le paiement de ses loyers et provisions sur charges et l'exploitation des locaux avant même que la cour ne se prononce sur les délais sollicités, la clause résolutoire est réputée n'avoir jamais joué.

Dans ces conditions, l'ordonnance entreprise sera infirmée en ce qu'elle a :

- ordonné, à défaut de libération volontaire, l'expulsion de la société O'Dlys des locaux ainsi que de tous occupants et biens de son chef, avec au besoin le concours de la force publique et l'aide d'un serrurier, dans le mois suivant la signification de la décision ;

- jugé que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place pourraient être séquestés dans les lieux et transportés dans tel garde-meubles de leur choix et ce, aux risques, frais et périls du défendeur ;

- fixé le montant de l'indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle au montant du loyer pratiqué de 948,30 euros à compter du 1er mai 2025 jusqu'au départ effectif de la société O'Dlys et remise des clés, majoré de la provision sur charges de 85 euros et de la provision sur taxes foncières de 58 euros ;

- condamné solidairement la société O'Dlys et M. [L] à payer à Mme et M. [S] cette indemnité.

Mme et M. [S] seront déboutés de leurs demandes formées de ces chefs.

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

Dès lors que la société O'Dlys était redevable d'un arriéré locatif à la date de son assignation, il convient de confirmer l'ordonnance déférée en ce qu'elle l'a condamnée, ainsi que M. [L], caution, à verser à Mme et M. [S] la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer et d'exécuter du 18 mars 2025.

Etant donné que la société O'Dlys s'est conformée aux clauses du bail antérieurement à l'ordonnance entreprise, Mme et M. [S] seront tenus aux dépens de la procédure d'appel.

En revanche, l'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en faveur des appelants pour les frais exposés en appel non compris dans les dépens.

Enfin, les intimés, tenus aux dépens d'appel, seront déboutés de leur demande formulée sur le même fondement.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a :

- constaté la résiliation de plein droit du bail liant les parties à compter du 18 avril 2025 ;

- condamné in solidum la société O'Dlys et M. [L] à payer à Mme et M. [S] la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer et d'exécuter du 18 mars 2025 ;

- débouté la société O'Dlys et M. [L] de leur demande formée sur le même fondement ;

L'infirme pour le surplus ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Accorde de manière rétroactive à la SAS O'Dlys des délais de paiement entre le 18 mai 2025, date du commandement de payer et de la sommation d'exécuter visant la clause résolutoire, et les 23 mai et 3 juillet 2025, date du dernier paiement apurant la dette locative et de la reprise de l'exploitation des locaux ;

Ordonne la suspension des effets de la clause résolutoire présente dans le contrat de bail commercial pendant le cours des délais accordés ;

Constate que la SAS O'Dlys s'est intégralement acquittée des causes du commandement de payer et de la sommation d'exécuter aux dates des 23 mai et 3 juillet 2025 ;

Dit qu'en conséquence, la clause résolutoire est réputée n'avoir jamais joué ;

Déboute la SAS O'Dlys de ses demandes formées au titre de l'expulsion, de l'indemnité provisionnelle d'occupation et de la provision ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en appel non compris dans les dépens en faveur de l'une quelconque des parties ;

Condamne in solidum la SAS O'Dlys et M. [U] [L] aux dépens de la procédure d'appel.

La greffière Le président