République française
Au nom du peuple français

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

Affaire :

[L] [X]
[Z] [D] épouse [X]
c/
S.A.S. JAL

N° RG 26/00085 - N° Portalis DBXJ-W-B7K-JC7N

Copie revêtue de la formule exécutoire délivrée à :

la SELARL BALLORIN-BAUDRY - 9la SCP DGK AVOCATS ASSOCIES - 46

ORDONNANCE DU : 09 SEPTEMBRE 2026

ORDONNANCE DE REFERE
Nathalie POUX, Présidente du tribunal judiciaire de Dijon, assistée lors des débats de Josette ARIENTA, Greffier et de Françoise GOUX, Greffier, lors du prononcé

Statuant dans l'affaire entre :

DEMANDEURS :

M. [L] [X]
né le 27 Février 1959 à [Localité 1] (COTE D'OR)
[Adresse 1]
[Localité 2]

représenté par Maître Fabien KOVAC de la SCP DGK AVOCATS ASSOCIES, demeurant [Adresse 2], avocats au barreau de DIJON, avocat plaidant

Mme [Z] [D] épouse [X]
née le 17 Octobre 1965 à [Localité 1] (COTE D'OR)
[Adresse 1]
[Localité 3]

représentée par Maître Fabien KOVAC de la SCP DGK AVOCATS ASSOCIES, demeurant [Adresse 2], avocats au barreau de DIJON, avocat plaidant

DEFENDERESSE :

S.A.S. JAL
[Adresse 3]
[Localité 3]

représentée par Maître Christophe BALLORIN de la SELARL BALLORIN-BAUDRY, demeurant [Adresse 4], avocats au barreau de DIJON, avocat plaidant

A rendu l'ordonnance suivante :

DEBATS :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 1er juillet 2026 et mise en délibéré à ce jour, où la décision a été rendue par mise à disposition au greffe, ce dont les parties ont été avisées à l'issue des débats.

EXPOSE DU LITIGE :

Suivant acte notarié en date du 15 septembre 2023, Monsieur [L] [X] et Madame [Z] [D] épouse [X] ont donné à bail commercial à la SAS Le Pavé un local à usage de bar-restaurant situé [Adresse 5] à [Localité 4], à effet du 1er septembre 2023, moyennant un loyer annuel hors charges de 45 600 euros et une redevance mensuelle de 100 euros au titre de la location de la licence IV.

Par acte de commissaire de justice en date du 6 février 2026, Monsieur [L] [X] et Madame [Z] [D] épouse [X] ont assigné la SAS Jal en référé devant le président du tribunal judiciaire de Dijon, au visa des articles 835 du code de procédure civile, L.145-41 du code de commerce, 1104, 1224, 1228 et 1231-1 du code civil, aux fins de voir :
- déclarer qu'ils sont recevables et bien fondés en leurs demandes ;
- constater la résiliation de plein droit du contrat de bail commercial entre eux et la SAS Jal au 18 janvier 2026 pour défaut de paiement des loyers et charges ;
en conséquence,
- ordonner l'expulsion de la SAS Jal des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec, si besoin est, le concours de la force publique ;
- condamner la SAS Jal à leur payer les sommes provisionnelles suivantes, avec intérêts au taux légal à compter de la date de résiliation du bail retenue :
9 326,93 euros au titre de l'arriéré locatif ;
une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant égal à celui des loyers qui auraient été dus en cas de non résiliation, plus le coût de la location de la licence IV, soit 4 112,32 euros par mois, et ce, à compter de la date de résiliation, soit le 18 janvier 2026, et jusqu'à la libération effective des lieux par la SAS Jal ;
- condamner la SAS Jal à leur payer la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la SAS Jal aux dépens, lesquels comprendront le coût du commandement de payer du 18 décembre 2025, du procès-verbal de saisie conservatoire du 16 janvier 2026 et du procès-verbal de dénonciation de la saisie conservatoire du 21 janvier 2026, ainsi que les frais relatifs à la procédure d'expulsion ;
- débouter la SAS Jal de toute demande et/ou défense plus ample et/ou contraire.

Les époux [X] exposent que :
- par jugement du 26 août 2025 du tribunal de commerce de Dijon, la SAS Le Pavé a été placée en liquidation judiciaire ;
- selon une ordonnance du 20 octobre 2025, le juge-commissaire du tribunal de commerce de Dijon a autorisé une vente

de gré à gré du fonds de commerce de la SAS Le Pavé au bénéfice de la SAS Jal, laquelle a été régularisée par acte notarié du 20 novembre 2025, avec une date de commencement d'activité fixée au 20 octobre 2025. L'acte mentionnait le loyer mensuel de 4 012,32 euros ainsi que l'obligation du preneur de s'acquitter de tous impôts, taxes et charges afférents à l'exploitation du fonds de commerce à compter de l'entrée en jouissance ;
- la SAS Jal n'a toutefois pas honoré les loyers et charges prévus au contrat de bail, à savoir la taxe foncière 2025, les loyers et charges à compter du mois de novembre 2025 ainsi que les frais de location de la licence IV à compter du mois de novembre 2025 ;
- le 18 décembre 2025, un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire a donc été délivré à la SAS Jal, pour la somme de 7 071,80 euros ;
- la SAS Jal n'a pas régularisé les impayés dans le délai imparti d'un mois de sorte que la résiliation du contrat de bail est intervenue le 18 janvier 2026 ;
- selon un procès-verbal du 16 janvier 2026, une saisie conservatoire a été pratiquée à l'encontre de la SAS Jal mais ses comptes n'ont présenté qu'un solde de 797,56 euros ;
- selon un acte du 21 janvier 2026, un commissaire de justice s'est déplacé au siège de la SAS Jal afin de lui dénoncer la saisie conservatoire mais la signification s'est avérée impossible, la personne rencontrée sur place ayant refusé de prendre copie de l'acte ;
- au 18 janvier 2026, la SAS Jal est redevable de la somme de 9 326,93 euros d'arriérés locatifs.

En conséquence, les époux [X] estiment être bien fondés à solliciter la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et l'expulsion de la SAS Jal, outre le paiement des montants dus par cette dernière.

Aux termes de leurs dernières écritures, les époux [X] maintiennent leurs demandes initiales et modifient leur dernière demande en ce qu'ils sollicitent du juge des référés qu'il déboute la SAS Jal de l'intégralité de ses demandes.

Les époux [X] font valoir, en réponse aux conclusions adverses, que :
- par acte du 4 février 2026, la SAS Jal a saisi le juge de l'exécution afin que soit ordonnée la mainlevée de la saisie-conservatoire pratiquée le 16 janvier 2026. Par jugement du 26 mai 2026, le juge de l'exécution a toutefois considéré que le caractère fondé de leur créance à l'encontre de la SAS Jal était bien démontré et a, de fait, débouté cette dernière de l'intégralité de ses demandes ;
- ils justifient donc d'une créance certaine, liquide et exigible ;
- selon un procès-verbal du 10 juin 2026, une saisie conservatoire a de nouveau été pratiquée à l'encontre de la SAS Jal, pour une somme de 266,02 euros ;
- par ailleurs, il n'existe aucune contestation sérieuse faisant obstacle à l'office du juge des référés ;
- ainsi, ils n'ont nullement manqué à leur obligation de délivrance puisqu'aucun nuisible n'était présent dans le local lors de la prise des lieux par la SAS Le Pavé et que la cession du fonds de commerce au profit de la SAS Jal a été régularisée sans aucune réserve par acte notarié du 20 novembre 2025 ;
- le bail prévoit que l'entretien du local est à la charge du preneur, de même que la dératisation ; c'est donc sans droit que la SAS Jal a cru bon de se soustraire à son obligation essentielle de règlement des loyers et charges dans l'attente de la prise en charge des frais de dératisation par son bailleur ;
- en somme, le débat relatif aux frais de dératisation ne remet nullement en cause la réalité de l'impayé locatif, lequel est parfaitement établi, ni l'acquisition de la clause résolutoire résultant du défaut persistant de paiement malgré la délivrance d'un commandement de payer ;
- la dette locative de la SAS Jal s'élève à la somme de 34 542,26 euros au mois de juin 2026, et n'a de cesse de s'accumuler au fil des mois.

À l'audience du 1er juillet 2026, les époux [X] ont maintenu et soutenu l'ensemble de leurs demandes. Ils ont précisé qu'ils n'étaient pas d'accord pour l'éventuelle mise en œuvre d'une médiation.

La SAS Jal demande au juge des référés de :
- constater que la créance de loyers invoquée par le bailleur est sérieusement contestée en raison des manquements du bailleur à l'obligation de délivrance conforme et de jouissance paisible ;
à titre principal,

- dire n'y avoir lieu à référé vu l'existence d'une contestation sérieuse sur le principe et le montant de la créance locative et donc du commandement de payer fondant juridiquement la demande de résiliation du bail commercial ;
à titre subsidiaire,
- surseoir à statuer en l'attente de la décision définitive à intervenir sur la nullité du commandement de payer du 18 décembre 2025 ;
en tout état de cause,
- condamner solidairement les époux [X] à lui payer la somme de 3 600 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'en tous les dépens.

La SAS Jal fait valoir que :
- elle rencontre de grave difficultés, tenant notamment au fait que son bailleur a violé son obligation de délivrance conforme ;
- elle déplore ainsi la présence de rats dans le local, ce qui est parfaitement incompatible avec son activité de restauration puisque cela contrevient aux règles d'hygiène et de sécurité alimentaire ;
- le début d'exploitation étant initialement prévu le 20 octobre 2025, elle a subi une perte d'exploitation totale et a, en outre, supporté la charge de deux salariés embauchés qui n'ont pu travailler ;
- elle a pris l'initiative de confier la dératisation des locaux à la société Ecolab Pest France, pour une somme de 2 172 euros ;
- par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 3 novembre 2025, elle a rappelé aux époux [X] leur obligation de délivrance conforme découlant des dispositions des articles 1719 et 1720 du code civil, et les a informés qu'en raison de l'infestation des lieux loués, elle a réalisé directement la dératisation ainsi que les petits travaux destinés à fermer les passages aux rongeurs ;
- les époux [X] ont toutefois répondu ne pas avoir manqué à leur obligation de délivrance puisqu'aucun nuisible n'était présent dans le local lors de la prise des lieux par la locataire et que le bail prévoit que l'entretien du bien, et notamment la dératisation, sont à la charge du preneur ;
- toutefois, cette dernière mention est inapplicable, en application de l'article 1170 du code civil, en ce qu'elle vise à exonérer totalement le bailleur de ses obligations essentielles ;
- les époux [X] doivent donc compenser le montant des loyers dus depuis le mois d'octobre 2025 avec le coût de la dératisation, la perte d'exploitation ainsi que les charges de salariés et les intérêts de retard ;
- aussi, elle s'est vu notifier, en date du 27 janvier 2026, une mise en demeure de réalisation de travaux pour mise en conformité des locaux au regard des anomalies constatées lors de la réunion de la Commission Consultative Départementale de Sécurité du 17 décembre 2025, sous menace d'une fermeture administrative ;
- si la plupart des travaux prescrits incombent au bailleur dans le cadre de son obligation de délivrance, les époux [X] refusent de les financer et elle ne peut donc actuellement exploiter que 25 % de la surface du restaurant ;
- par ailleurs, les époux [X] ne lui permettent pas une occupation paisible des locaux. En effet, Monsieur [L] [X] s'est rendu personnellement au sein de l'établissement à plusieurs reprises et a adopté un comportement menaçant et intimidant, tant à l'encontre des dirigeants que des salariés présents ;
- ces agissements ont généré un climat d'insécurité et de pression, totalement incompatible avec l'exploitation sereine d'un établissement recevant du public ;
- par conséquent, en application des articles 1719 et 1231-1 du code civil, les époux [X] ont manqué à leur obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux loués et doivent ainsi réparer le préjudice subi ;
- conformément au principe de l'exception d'inexécution consacré par l'article 1219 du code civil, une partie peut refuser d'exécuter son obligation lorsque l'autre n'exécute pas la sienne et que cette inexécution est suffisamment grave, ce qui est le cas en l'espèce. Ainsi, les manquements des époux [X] rendent les loyers non exigibles et toute mise en œuvre de la clause résolutoire juridiquement infondée, le commandement de payer reposant sur une créance inexistante.

MOTIFS DE LA DECISION :

L'article 834 du code de procédure civile permet au président du tribunal judiciaire, statuant en référé, d'ordonner dans tous les cas d'urgence toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différent.

L'article L.145-41 du code de commerce dispose : « 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. ».

Selon l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, 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 résulte des pièces et écritures des parties que la SAS Jal a assigné le 14 janvier 2026 devant le tribunal judiciaire statuant au fond, Monsieur [L] [X] et Madame [Z] [D] épouse [X] aux fins de voir annuler le commandement de payer du 18 décembre 2025, de voir condamner solidairement les bailleurs à lui payer la somme de 2172 euros et 6000 euros à titre de dommages et intérêts.

La SAS Jal fait valoir qu'il existe une contestation sérieuse sur le principe et le montant de la créance locative et donc du commandement de payer fondant juridiquement la demande de résiliation du bail commercial. Elle fait ainsi valoir que le bailleur a notamment manqué à son obligation de délivrance en refusant de financer la dératisation des locaux et leur remise en état, et ne lui a pas permis de jouir paisiblement des locaux de sorte que, en contrepartie, elle était fondée à ne pas régler les loyers et charges dus, conformément au principe de l'exception d'inexécution.

Elle justifie d'un rapport du 30 octobre 2025 établissant une invasion de rats interdisant l'ouverture du restaurant pour des raisons évidentes d'hygiène et de sa prise en charge des frais de dératisation pour un montant de 2172 euros.

Elle justifie également d'un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement en date du 17 décembre 2025 par la commission de sécurité et de la mise en demeure de monsieur le maire de [Localité 5] du 7 janvier 2026 d'avoir à réaliser des travaux relatifs notamment à la sécurité incendie sous quatre mois, sous peine de fermeture totale ou partielle de l'établissement.

Il convient en conséquence de constater que le juge du fond a été saisi de la validité du commandement de payer, au demeurant avant l'assignation en référé en constatation de la résiliation du bail après ce commandement de payer resté infructueux et qu'il résulte des pièces et écritures des contestations sérieuses s'opposant à la constatation de la résiliation du bail et au paiement des provisions.

Il n'y a dès lors pas lieu à référé et les époux [X] sont déboutés de l'ensemble de leurs demandes.

Les époux [X] qui succombent dans leurs demandes sont condamnés solidairement à payer à la SAS Jal la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et sont condamnés solidairement aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, rendue par mise à disposition au greffe, en premier ressort :

Vu les articles 834 et 835 alinéa 2 du code de procédure civile ;

Disons n'y avoir lieu à référé en présence de contestations sérieuses,

Déboutons Monsieur [L] [X] et Madame [Z] [D] épouse [X] de l'ensemble de leurs demandes,

Condamnons solidairement Monsieur [L] [X] et Madame [Z] [D] épouse [X] à payer à la SAS Jal la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamnons solidairement Monsieur [L] [X] et Madame [Z] [D] épouse [X] aux entiers dépens.

Le Greffier Le Président

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite ordonnance à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, la présente ordonnance a été signée par le greffier.