TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS

■

N° RG 26/80944 - N° Portalis 352J-W-B7K-DC26C

N° MINUTE :

CCC aux parties par LRAR
CE aux avocats par LS
CCC au préfet par LS

LE :

SERVICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION
JUGEMENT rendu le 21 septembre 2026
DEMANDERESSE

S.A.S. THAIGER.Z, prise en la personne de son président Monsieur [H] [I]
RCS PARIS N° [Numéro identifiant 1]
Siège social : [Adresse 1]
[Localité 2]

représentée par Me François ELBERG, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #C1312

DÉFENDERESSE

S.A.S. OFFICE FRANÇAIS INTER-ENTREPRISE (O.F.I .E), prise en la personne de son Directeur Général Monsieur [U] [X]
RCS DE NANTERRE N° 552 061 517
Siège social : [Adresse 2]
[Localité 4]

représentée par Maître Philippe REZEAU de la SELARL QUANTUM IMMO, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : #L0158

JUGE : Madame Louise GOERGEN, Juge

Juge de l'Exécution par délégation du Président du Tribunal judiciaire de PARIS.

GREFFIER : Madame Lauriane DEVILLAINE

DÉBATS : à l'audience du 31 Août 2026 tenue publiquement,

JUGEMENT : rendu publiquement par mise à disposition au greffe
contradictoire
susceptible d'appel

EXPOSE DU LITIGE

Par ordonnance réputée contradictoire du 15 décembre 2023, le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris a notamment :
- Constaté la réunion des conditions d'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail à la date du 26 août 2023,
- Ordonné à défaut de départ volontaire des lieux, l'expulsion, au besoin avec l'aide de la force publique et d'un serrurier, de la société Thaigers.Z et celle de tous occupants de son chef de ces lieux deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux conformément aux dispositions de l'article L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- Condamné solidairement M. [I] et la société Thaigers.Z à payer à la société Office Français Inter-Entreprise (la société O.F.I.E.) la somme de 9.989,84 euros au principal au titre des loyers, provisions sur charges et indemnités d'occupation arrêtés au 1er octobre 2023, 3ème trimestre 2023 inclus,
- Fixé l'indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle due par M. [I] et la société Thaigers.Z à compter de la résiliation au montant du loyer majoré des charges et accessoires qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié (indexation annuelle incluse) et l'a condamné à payer à la société O.F.I.E. cette indemnité provisionnelle à compter du 1er octobre 2023 jusqu'au départ effectif des lieux de tout bien, de toute personne de son chef et la remise des clés,
- Condamné in solidum M. [I] et la société Thaigers.Z à payer à la société O.F.I.E. la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens.

Par arrêt rendu le 17 octobre 2024, la Cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance et y ajoutant, a notamment rejeté la demande de suspension de la clause résolutoire et condamné in solidum M. [I] et la société Thaigers.Z au paiement de la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens.

Un commandement de quitter les lieux dans un délai de deux mois lui a ensuite été délivré le 26 mars 2026.

Par acte du 24 avril 2026 remis à personne morale, la société Thaigers.Z a fait assigner la société O.F.I.E. devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris aux fins d'obtenir un délai pour quitter les lieux.

A l'audience du 31 août 2026 à laquelle l'affaire a été plaidée, la société Thaigers.Z a déposé des conclusions et s'y référant a sollicité du juge de l'exécution qu'il :
- A titre principal, prononce la nullité du commandement de quitter les lieux du 26 mars 2026,
- Déboute la société O.F.I.E. de ses demandes,
- A titre subsidiaire, lui accorde un délai de grâce de 12 mois pour quitter les lieux,
- Condamne la société O.F.I.E. à lui payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamne la société O.F.I.E. aux dépens.

La demanderesse fait valoir que la société O.F.I.E. a renoncé à son droit de se prévaloir de la résiliation du bail en suspendant volontairement la procédure d'expulsion et en lui permettant de reprendre l'exploitation de son fonds de commerce. Au soutient de sa demande subsidiaire, elle se fonde sur les articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution. Elle soutient qu'elle a pu légitimement croire que la bailleresse renonçait à l'expulsion, qu'il n'y a plus de dette locative et que le juge du fond est saisi.

Pour sa part, la société O.F.I.E. a déposé des conclusions et s'y référant a sollicité du juge de l'exécution qu'il :
- A titre principal, déboute la société Thaigers.Z de sa demande d'annulation du commandement de quitter les lieux en date du 26 mars 2026,
- Subsidiairement, déclare la société Thaigers.Z de sa demande de délai et à défaut, l'en déboute,
- Condamne la société Thaigers.Z à payer à la société O.F.I.E. une indemnité de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamne la société Thaigers.Z aux dépens.

La défenderesse fait valoir qu'elle n'a pas exprimé de façon non équivoque une volonté de renoncer au bénéfice de l'arrêt d'appel et qu'elle avait intérêt à permettre à la société Thaigers.Z de reprendre l'exploitation après les travaux.

Pour un plus ample exposé des moyens des parties, il sera fait référence à leurs écritures, visées à l'audience du 31 août 2026 en application de l'article 455 du Code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré au 21 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la nullité du commandement de quitter les lieux

Selon l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

La renonciation à un droit ne se présume pas et ne peut se déduire de la seule inaction ou du silence gardé par son titulaire. Elle ne peut résulter que d'actes de son titulaire manifestant sans équivoque la volonté de renoncer (Civ. 1ère, 6 mai 2009, pourvoi n°08-13.598 ; Civ. 3ème, 14 avril 2015, pourvoi n°14-11.064).

Plus particulièrement, il est de principe que la renonciation au bénéfice d'une décision de justice ne se présume pas et doit être expresse ou tacite mais en ce cas elle doit résulter d'actes ou de faits impliquant la volonté non équivoque de renoncer à faire exécuter la décision de la Cour d'appel.

Au soutien de ses allégations selon lesquelles la société O.F.I.E. était mal fondée à lui délivrer un commandement de quitter les lieux alors qu'elle avait renoncé à se prévaloir du jugement prononçant l'expulsion, la société Thaigers.Z communique :
- Des quittances de loyer pour la période du 18 janvier 2023 au 24 mars 2026, portant la mention de loyer jusqu'au 25 juin 2025,
- Des avis de révision de loyer des 24 août 2023, 26 août 2024 et 26 août 2025,
- Un commandement de remettre en état la verrière visant la clause résolutoire adressé le 7 août 2026 soit postérieurement au jugement.

Il est observé que les avis de révision et les quittances de loyers mentionnent, en effet, des « loyers » et non des « indemnités d'occupation ». Néanmoins, il n'est pas constaté de changement de libellé pour la période antérieure, entre le jugement du 15 décembre 2023 et l'arrêt de la Cour d'appel du 17 octobre 2024, période durant laquelle il n'existe pas d'ambiguïté quant à la volonté de la société O.F.I.E. de poursuivre la procédure afin d'obtenir l'expulsion de la société Thaigers.Z de sorte qu'il ne peut en être déduit une volonté d'appliquer le bail sans se prévaloir des décisions litigieuses. En outre, dès lors que le jugement ordonne que l'indemnité d'occupation due est égale aux loyers majorés des charges et

taxes qui auraient été dues en cas de poursuite du bail, la revalorisation des loyers par la société O.F.I.E. ne peut caractériser un indice de renonciation à se prévaloir de la résiliation du bail.

S'agissant du commandement de remettre en état la verrière, il est manifeste que celui-ci comporte une ambiguïté en laissant entendre que le bail demeure en cours et que la clause résolutoire pourrait trouver à s'appliquer. Pour autant, il ne peut en être déduit une volonté non équivoque de la société O.F.I.E. de renoncer à se prévaloir de l'arrêt d'expulsion dès lors qu'un commandement de quitter les lieux avait été adressé à la société Thaigers.Z le 26 mars 2026 et les quittances délivrées mentionnaient une indemnité d'occupation et non plus un loyer ce qui témoignait de la volonté contraire.

Au regard de ces éléments, la société Thaigers.Z ne démontre pas une volonté claire et non équivoque de la société O.F.I.E. de renoncer à se prévaloir de l'arrêt d'appel du 17 octobre 2024.

Il n'y a pas lieu, en conséquence, de prononcer la nullité du commandement de quitter les lieux sur ce fondement.

Sur la demande subsidiaire de délai de douze mois pour quitter les lieux

En application des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, le juge peut accorder des délais renouvelables, dont la durée ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à un an, aux occupants de locaux à usage professionnel dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Ce texte n'est toutefois pas applicable lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte, ni lorsqu'ils sont de mauvaise foi.

Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

Dans le cadre de l'application de ces dispositions, il appartient au juge de respecter un juste équilibre entre deux revendications contraires en veillant à ce que l'atteinte au droit de propriété soit proportionnée et justifiée par la sauvegarde des droits de l'occupant, dès lors que ces droits apparaissent légitimes.

Il est observé en premier lieu qu'il est de principe que le juge de l'exécution tient de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution le pouvoir d'accorder un délai de grâce à l'occupant d'un local à usage commercial (civ. 2ème, 4. Juill. 2007, n°06-14.601).

Ces dispositions sont donc applicables aux locaux commerciaux occupés par des sociétés commerciales. Il n'y a pas lieu de déclarer irrecevable la demande sur ce fondement.

Par ailleurs, les autres moyens de la société O.F.I.E. visent au rejet de la demande de délai formée par la société Thaigers.Z et non à son irrecevabilité.

Sur le fond, il est observé que la société O.F.I.E. a volontairement suspendu la procédure d'expulsion afin de permettre à la société Thaigers.Z de terminer les travaux de remise en état des locaux, à la suite d'un incendie survenu au mois

d'octobre 2023 et de reprendre l'exploitation du fonds de commerce en début d'année 2025. Si l'intérêt de cette suspension pour la bailleresse est indéniable puisqu'elle a permis la mise en œuvre des travaux et le versement par l'assurance de son locataire de l'indemnité de perte d'exploitation ayant permis le remboursement de l'arriéré locatif, elle a pu légitimement créer un doute pour la société Thaigers.Z quant à la nécessité de quitter les locaux litigieux et procéder aux recherches de relogement. Il doit être déduit de ce contexte particulier que le relogement de la société Thaigers.Z n'a pu avoir lieu dans des conditions normales.

Par ailleurs, il est observé que la société Thaigers.Z a apuré sa dette locative et qu'elle est globalement à jour de l'indemnité d'occupation mise à sa charge, bien qu'un débat demeure entre les parties sur la date d'exigibilité, mensuelle ou semestrielle, des échéances.

Enfin, la société O.F.I.E. ne démontre pas d'urgence dans la reprise des locaux.

Au regard de ces éléments, il convient d'octroyer à la société Thaigers.Z un délai de six mois pour quitter les lieux. Il n'y a pas lieu de lui accorder la totalité des délais qu'elle demande au regard du délai de fait qui s'est écoulé depuis la décision de la Cour d'appel de Paris. Afin de ne pas porter préjudice à la société O.F.I.E., ce délai sera conditionné au paiement régulier de l'indemnité d'occupation courante mise à la charge de la requérante.

Sur la charge des dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie qui succombe supporte les dépens à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

La demande ayant pour objet de repousser l'exécution d'un titre exécutoire prononcé à l'encontre du demandeur, il convient de laisser les dépens à la charge de ce dernier. La société Thaigers.Z sera condamnée au paiement des dépens.

Sur la demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie une somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

La société Thaigers.Z, partie tenue aux dépens et qui succombe, ne peut prétendre à une indemnité au titre des frais irrépétibles. Sa demande sera rejetée.

Elle sera par ailleurs condamnée à payer la somme de 1.500 euros à la société O.F.I.E. en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

DEBOUTE la société Thaigers.Z de sa demande de nullité du commandement de quitter les lieux délivré le 26 mai 2026 ;

DECLARE recevable la demande subsidiaire de délai formée par la société Thaigers.Z ;

ACCORDE à la société Thaigers.Z un délai de six mois à compter de la présente décision pour quitter les lieux situés [Adresse 1], soit jusqu'au 21 mars 2026, délai subordonné au paiement ponctuel et régulier de l'indemnité d'occupation visée dans l'ordonnance du 15 décembre 2023, confirmée par l'arrêt rendu le 17 octobre 2024, par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris ;

DIT qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à sa date exacte, le délai sera caduc et l'expulsion pourra être poursuivie ;

DIT que la présente décision sera adressée par le secrétariat-greffe, par lettre simple, au Préfet de Police de Paris, Service des Expulsions, [Adresse 4], et au Préfet de Paris Ile de France [Adresse 5] ;

CONDAMNE la société Thaigers.Z au paiement de la somme de 1.500 euros entre les mains de la société Office Français Inter-Entreprise en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE la société Thaigers.Z de sa demande formulée au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE la société Thaigers.Z au paiement des dépens ;

RAPPELLE que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire.

Fait à Paris, le 21 septembre 2026

LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXÉCUTION