TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE
-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

Référé
N° RG 26/00576 - N° Portalis DBZS-W-B7K-2U4T

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

DU 13 OCTOBRE 2026

DEMANDERESSE :

Mme [N] [M]
[Adresse 1]
[Localité 1]
représentée par Me Camille WATTIEZ, avocat au barreau de LILLE

DÉFENDERESSE :

S.C.I. [L]
[Adresse 2]
[Localité 2]
représentée par Me Florence MAS, avocat au barreau de LILLE

JUGE DES RÉFÉRÉS : Samuel TILLIE, Premier Vice-Président adjoint, suppléant le Président en vertu des articles R. 212-4 et R. 212-5 du Code de l'Organisation Judiciaire

GREFFIER : Sébastien LESAGE, Cadre Greffier

DÉBATS à l'audience publique du 01 Septembre 2026

ORDONNANCE mise en délibéré au 29 Septembre 2026 prorogé au 13 Octobre 2026

LE JUGE DES RÉFÉRÉS

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil et avoir mis l'affaire en délibéré, a statué en ces termes :

Par acte sous seing privé du 29 avril 2016, Mme [N] [M] a conclu un bail professionnel avec la SCI VGF concernant des locaux situés au [Adresse 3] à Roubaix (Nord). Le 14 novembre 2025, la SCI [L] a acquis lesdits locaux et est devenue bailleresse de Mme [M].

A la suite de travaux engagés par le nouveau propriétaire en vue de permettre l'accueil d'une activité de crèche, dans le

cadre d'une procédure à heure indiquée initiée par Mme [M], par ordonnance du 16 décembre 2025, rendue dans l'instance portant le n°RG 25/1828, le président du tribunal judiciaire de Lille statuant en référé a notamment :
- dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de Mme [M] concernant le chauffage,
- enjoint à la société [L] de cesser les travaux destinés à modifier la destination des locaux situés au [Adresse 4] à [Localité 3] (Nord) visés au bail la liant à Mme [N] [M] en vue de l'accueil d'une activité de crèche et assortit cette injonction d'une astreinte provisoire de 150 euros (cent cinquante euros) par jour de retard à compter de la signification de la présente ordonnance pendant un mois,
- ordonné à la société [L] de faire réaliser les travaux utiles pour rétablir dans leur configuration au jour de la conclusion du bail la liant à Mme [N] [M] les locaux susvisés dans le délai d'un mois à compter de la signification de la présente ordonnance et, passé ce délai, sous astreinte provisoire de 150 euros par jour de retardpar mois pendant trois mois,
- précisé que la société [L] devra faire constater, à ses frais, par le commissaire de justice de son choix, l'état des locaux à l'issue des travaux destinés à rétablir la configuration d'origine et en adresser une copie complète à Mme [N] [M] dans le délai de huit jours suivant son établissement par lettre recommandée avec accusé de réception,
- choisi de se réserver le contentieux de liquidation de l'astreinte,
- suspendu, à compter du 24 novembre 2025 et jusqu'à la date où le rétablissement de la configuration d'origine aura été constaté par commissaire de justice dans les conditions susvisées l'exigibilité du loyer dû par Mme [N] [M] à hauteur de 20%, le surplus, soit 80%, restant exigible,
- condamné la société [L] aux dépens de l'instance,
- condamné la société [L] à verser à Mme [N] [M] 1 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ordonnance rendue par le juge des référés a été signifiée par commissaire de justice à la société [L] le 30 décembre 2025. Cette dernière, après avoir interjeté appel de cette décision, s'en est finalement désistée, ce désistement ayant été constaté par ordonnance du 19 février 2026.

Par acte délivré le 10 avril 2026, Mme [M] a fait assigner la société [L] devant le président du tribunal judiciaire de Lille statuant en référé, notamment à fin de liquidation de l'astreinte assortissant l'injonction de procéder aux travaux utiles pour rétablir la configuration des lieux au jour de la conclusion du bail liant les parties.

L'affaire a été enregistrée au greffe sous le numéro de registre général 26/576.

La société [L] a constitué avocat.

Après deux renvois, dont l'un intervenu concomitamment à une injonction de la juridiction aux parties de rencontrer un médiateur, l'affaire a finalement été retenue lors de l'audience du 1er septembre 2026.

Lors de l'audience, représentée, Mme [M] soutient les demandes détaillées dans ses conclusions déposées à l'audience de :

De son côté, représentée, la société [L] sollicite, conformément à ses conclusions déposées à l'audience que :
- la demanderesse soit déboutée de ses demandes,
- condamner la demanderesse à lui verser 3 500 euros au titre des frais irrépétibles,
- condamner la demanderesse aux dépens.

Il est renvoyé aux écritures respectives des parties pour plus de précisions sur leurs prétentions, moyens et arguments.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré pour être prononcée par mise à disposition au greffe le 29 septembre 2026. Le délibéré a été prorogé au 13 octobre 2026 en raison de la charge du service.

MOTIFS DE LA DECISION

L’article L.131-2 du code de procédures civiles d’exécution dispose :
« L'astreinte est indépendante des dommages-intérêts.
L'astreinte est provisoire ou définitive. L'astreinte est considérée comme provisoire, à moins que le juge n'ait précisé son caractère définitif.
Une astreinte définitive ne peut être ordonnée qu'après le prononcé d'une astreinte provisoire et pour une durée que le juge détermine. Si l'une de ces conditions n'a pas été respectée, l'astreinte est liquidée comme une astreinte provisoire ».
L’article L.131-3 du même code précise que l'astreinte, même définitive, est liquidée par le juge de l'exécution, sauf si le juge qui l'a ordonnée reste saisi de l'affaire ou s'en est expressément réservé le pouvoir.
L’article L.131-4 du même code :
« Le montant de l'astreinte provisoire est liquidé en tenant compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter.
Le taux de l'astreinte définitive ne peut jamais être modifié lors de sa liquidation.
L'astreinte provisoire ou définitive est supprimée en tout ou partie s'il est établi que l'inexécution ou le retard dans l'exécution de l'injonction du juge provient, en tout ou partie, d'une cause étrangère ».

Pour mémoire, la désignation des biens loués et de leur configuration est ainsi précisée dans le bail liant les parties :
- page 1 : « 1.4. Situation et désignation des biens loués
Dans un immeuble à usage de cabinet médical et paramédical situé [Adresse 5] à [Localité 4], soumis au régime de la copropriété horizontale et cadastré section IV numéro [Cadastre 1] pour une contenance de 5 8222 m2, formant le lot numéro 4 du règlement de copropriété, savoir :
1- En indivision forcée et sous le régime de la copropriété horizontale, les 25% de la propriété du sol.
2- A titre privatif, la jouissance exclusive de la moitié de la partie de terrain de mille cinquante-deux mètre carrés soixante-quatorze décimètres carrés (…) sur lequel est érigé l’immeuble,
Une cellule privative nommée « bureau5 » au plan ci-annexé, d’une surface de 17,72 m2, et la jouissance partagée des parties dites communes, savoir la salle d’attente, les WC Publics et privatifs et la cuisine.
Tels que lesdits biens existent, s’étendent et se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendance, sans aucune exception ni réserve, et sans qu’il soit nécessaire d’en faire plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible ».
Le bail a été conclu pour une durée initiale de six années à compter du 29 avril 2016 pour un loyer annuel de 5 400 euros payable par mois d’avance outre indexation, provision sur charges de 107,29 euros par mois.
Au titre de ses conditions générales, le bail précise notamment :
- page 5 :
« le locataire devra assurer, sans aucun recours contre le bailleur, l’entretient complet des biens loués de manière à ce qu’ils soient constamment maintenus en état de propreté ».

Sur la liquidation des astreintes provisoires assortissant les injonctions faites à la société [L]

Sur l’injonction de cesser les travaux

En l’espèce, la société [L] produit une attestation émanant dont l’auteur se présente comme le gérant de l’entreprise chargée des travaux d’aménagement d’une crèche. Cette attestation datée du 8 juin 2026 indique que ces travaux d’aménagement ont cessé dès le 18 décembre 2025 et qu’à compter de la fin du mois de janvier « aux alentours du 26 janvier », l’entreprise a effectué des travaux « dans l’unique but de remettre le local en l’état et de défait les travaux entrepris deux mois auparavant ». Cette attestation précise que les travaux de remise en état ont duré « une dizaine de jours ».

Aucun élément contraire n’est fourni par la demanderesse de sorte qu’il sera dit n’y avoir lieu à liquider l’astreinte ayant assorti l’injonction faite à la société [L] de cesser les travaux d’aménagement d’une crèche.

Sur l’injonction de rétablir la configuration des locaux telle qu’au jour de la conclusion du bail liant les parties

En l'espèce, il convient de souligner que l'injonction porte sur le rétablissement de la configuration des locaux telle qu'elle existait lors de la conclusion du bail entre les parties. La configuration ne signifiant pas un rétablissement à l'identique de la décoration ou du mobilier.

La société [L] a fait dresser par commissaire de justice un constat des lieux le 27 février 2026. Il en ressort qu'elle a effectué des diligences en vue de rétablir la configuration antérieure, ces diligences manifestant sans équivoque l'abandon du projet initial d'aménagement d'une crèche.

Madame [M] a fait établir un constat par un commissaire de justice le 25 mars 2026.

Il ressort de façon évidente des éléments soumis que les relations sont difficiles entre les parties de sorte que le règlement de sujets périphériques au rétablissement de la configuration antérieure continue de susciter des tensions notamment concernant le nettoyage.

Il convient également de renvoyer aux stipulations du bail concernant le nettoyage des locaux compte tenu des développements de la demanderesse sur ce sujet ou de son évocation dans les témoignages qu'elle a soumis.

Madame [M] multiplie les affirmations de difficultés sans fournir d'étayage objectif. Les griefs de la demanderesse ne sont pas plus étayés s'agissant des anciennes toilettes qui demeurent en service ou de l'état des ouvrants du plafond dont il n'est pas établi qu'ils pouvaient s'ouvrir antérieurement comme Mme [M] se borne à l'affirmer.

Aucune des parties ne fournit d'éléments concernant la position des autres locataires dont la présence est pourtant admise par chacune.

Le remplacement d'un ancien comptoir par une table n'est pas susceptible de constituer un manquement de la défenderesse à l'injonction de rétablir la configuration antérieure des lieux de même que le déplacement d'un mur de quelques centimètres sans incidence sur la jouissance et la destination des locaux dont l'usage est partagé entre les locataires. Mme [M] procède par affirmation sur des difficultés afférentes à ce changement de mobilier sans fournir d'étayage probatoire ni d'une obligation du bailleur ni des difficultés alléguées.

L'espace où la défenderesse a fait aménager trois petites pièces correspond à la pièce n°1 figurant sur la plan annexé au bail. L'affectation de cette pièce n'est nullement précisée au bail, l'espace restant accessible aux locataires de sorte qu'il n'est pas possible à la juridiction de considérer que la défenderesse a manqué à son obligation dès lors que cet espace reste accessible à Mme [M] sans trouble à la jouissance des locaux loués.

L'absence d'installation de sanitaires malgré l'équipement de sanibroyeurs ne permet pas de considérer qu'il existe de façon manifeste un manquement du bailleur à ce titre, le caractère sonore de ces équipements étant susceptible en cas de mise en service de constituer un tel manquement.

Concernant le tableau électrique, la société [L] justifie avoir apposé un dispositif de verrouillage empêchant son ouverture par le public reçu au sein des locaux.

Au vu de ces éléments, il convient de dire n'y avoir lieu à liquidation de l'astreinte provisoire assortissant l'obligation faite à la société [L] de rétablir la configuration figurant au bail dans le délai imparti par l'ordonnance précitée.

Sur la demande d'injonction à retirer de l'annonce

Vu l'article 835 du code de procédure civile ;

En l'espèce, la production de deux pièces évocatrices de captures de pages de sites d'annonces en ligne non datées, pour l'une illisible malgré un effort renouvelé de la juridiction, est insuffisante pour caractériser la réalité d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite.

Par conséquent, il sera dit n'y avoir lieu à référé sur cette demande présentée par Mme [M].

Sur le paiement du loyer

Vu l'article 835 du code de procédure civile ;

Au vu des éléments soumis, la demanderesse ne justifie d'aucune limitation à l'exercice de son activité professionnelle depuis l'expiration du délai imparti à la société [L] pour rétablir la configuration des lieux qui est intervenue. Elle ne fournit aucun élément de nature à évoquer une diminution de son activité professionnelle au sein de ces locaux.

Par conséquent, il sera dit n'y avoir lieu à référé sur sa demande de se voir dispensée du règlement des sommes dues en exécution du bail en cause.

Sur les dépens

Vu l'article 491 du code de procédure civile ;

En l'espèce, il convient de condamner les parties aux dépens, sans y intégrer le montant des constats relevant des frais irrépétibles, chacune pour moitié.

Sur les demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile

En vertu de l'article 700 du code de procédure civile :
« Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :
1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;
2° Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.
Dans tous les cas, 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 ces condamnations.
Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent.
La somme allouée au titre du 2° ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat majorée de 50 %. »

En l'espèce, sans que cela soit contraire à l'équité au vu des circonstances étayées par les éléments soumis, il convient de rejeter les demandes présentées au titre des frais irrépétibles.

* * *

En l'espèce, la juridiction, compte tenu des relations qu'il est recommandé d'apaiser entre les parties, souligne l'existence de professionnels pouvant les aider, les accompagner en vue de favoriser un rétablissement de leur capacité à dialoguer de façon respectueuse et efficace, dialogue qui est aussi de nature à améliorer leurs conditions quotidiennes d'exercice de leurs responsabilités respectives.

DECISION

Le magistrat délégué par le président du tribunal judiciaire de Lille statuant en référé par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort après débats en audience publique,

Vu l'ordonnance rendue le 16 décembre 2025 par le président du tribunal judiciaire de Lille statuant en référé dans l'instance portant le n°RG 25/1828 ;

Dit n'y avoir lieu à liquider le montant de l'astreinte assortissant l'injonction de cesser les travaux d'aménagement d'une

crèche faite à la société [L] par l'ordonnance précitée rendue le 16 décembre 2025 par le président du tribunal judiciaire de Lille statuant en référé ;

Dit n'y avoir lieu à liquidation de l'astreinte assortissant l'injonction de rétablir la configuration initiale faite à la société [L] par l'ordonnance précitée rendue le 16 décembre 2025 par le président du tribunal judiciaire de Lille statuant en référé ;

Dit n'y avoir lieu à référé sur la demande présentée par Mme [M] concernant des annonces qui seraient parues sur des sites d'annonces en ligne ;

Dit n'y avoir lieu à référé sur la demande présentée par Mme [M] de se voir dispensée de verser les sommes dues en exécution du bail liant les parties ;

Dit n'y avoir lieu à référé sur les nouvelles demandes d'injonction présentée par Mme [M] ;

Condamne la société [L] et Mme [M] aux dépens de l'instance, chaque partie pour moitié ;

Rejette les demandes présentées au titre des frais irrépétibles ;

Rappelle que la présente ordonnance est exécutoire par provision ;

La présente ordonnance a été signée par le juge et le greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DES RÉFÉRÉS

Sébastien LESAGE Samuel TILLIE

EN CONSÉQUENCE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE

A tous commissaires de justice sur ce requis, de mettre les présentes à exécution ;

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près des Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main ;

A tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis ;

En foi de quoi les présentes ont été signées et scellées du sceau du Tribunal ;