TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOURG EN BRESSE

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

DU 06 OCTOBRE 2026

N° RG 26/00211 - N° Portalis DBWH-W-B7K-HLUV

Dans l'affaire entre :

Monsieur [M] [A]
né le 02 Novembre 1957 à [Localité 1] (BELGIQUE)
demeurant [Adresse 1] (BRUXELLES)
représenté par Me MORIZE Solenne, avocat au barreau de LYON

DEMANDEUR

et

S.A.R.L. [P] [B]
immatriculée au RCS sous le numéro 399 017 441
dont le siège social est sis [Adresse 2]
non comparante, ni représentée

DEFENDERESSE

* * * *

Magistrat : Madame POMATHIOS,

Greffier : Madame CORMORECHE,

Débats : en audience publique le 28 Juillet 2026

Prononcé : Ordonnance rendue publiquement par mise à disposition au greffe le 06 Octobre 2026

EXPOSE DU LITIGE

M. [M] [A] est propriétaire d'un appartement situé [Adresse 3] à [Localité 2], dont la gestion immobilière et locative avait été confiée à la société Régie du [B].

Dénonçant la retenue indue des loyers versés par les locataires par la société Régie du [B], par acte de commissaire de justice du 20 avril 2026, M. [A] l'a fait assigner devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse à l'audience du 2 juin 2026, aux fins de voir, sur le fondement des articles 1103, 1993, 2224, 2231 et 2240 du code civil, ainsi que de l'article 835 du code de procédure civile :
- déclarer recevables et bien fondées ses prétentions,
- juger que la reconnaissance de dette en date du 6 juin 2023 a interrompu le délai de prescription pour l'année 2020,
- condamner la société Régie du [B] à lui verser à titre provisionnel les loyers indûment conservés depuis le 1er août 2020 et jusqu'au 31 mai 2025, soit la somme de 27 743,23 euros,
- condamner la société Régie du [B] à verser la somme de 2 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 28 juillet 2026, date à laquelle elle a été retenue.

A cette audience, M. [A], représenté par son conseil, maintient ses demandes telles qu'elles ressortent de l'assignation et s'en rapporte aux termes de celle-ci, ainsi qu'aux pièces qu'il dépose.

Au soutien de ses prétentions, il expose qu'il a reçu le bien immobilier litigieux par donation consentie par sa mère le 26 juin 2014, portant sur une moitié en pleine propriété et l'autre en usufruit et qu'il en est devenu plein propriétaire à la suite du décès de celle-ci en 2020. Il soutient que la société Régie du [B], à qui la gestion locative de l'appartement avait été confiée depuis de nombreuses années initialement par sa mère, conserve indûment les loyers versés par les locataires depuis le 1er août 2020. Il fait valoir que la prescription de sa créance est interrompue le 6 juin 2023 par un courriel adressé par une gestionnaire de la société, reconnaissant l'absence de reversement de loyers pour l'année 2022. Il soutient ainsi que la société Régie du [B] a manqué à ses obligations contractuelles au titre du mandat de gestion, en retenant indûment les loyers qu'elle a perçus pour son compte depuis 2020.
Il précise qu'il était redevable de la somme de 2 628,45 euros au titre des charges de copropriété pour la période du 1er avril 2021 au 30 mai 2025, de sorte que la somme due par la société Régie du [B] s'élève à 27 743,23 euros.

La société Régie du [B], bien que régulièrement citée à personne morale, n'a ni comparu, ni été représentée à l'audience.

La décision a été mise en délibéré au 6 octobre 2026.

M. [A], représenté par son conseil, a adressé au tribunal en cours de délibéré, ainsi qu'il y avait été invité, un acte de décès de sa mère.

MOTIFS

A titre liminaire, il sera rappelé que les demandes des parties de " juger que " et "déclarer" tendant à constater tel ou tel fait ne constituent pas des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile dès lors qu'elles ne confèrent pas de droits spécifiques à la partie qui les requiert. Elles ne donneront en conséquence pas lieu à mention au dispositif.

Sur l'interruption du délai de prescription

Conformément aux dispositions de l'article 2224 du code civil, « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ».

M. [A] soutient que le courriel transmis par la gestionnaire de la société Régie du [B] le 6 juin 2023 a interrompu le délai de prescription concernant les loyers dus au titre de l'année 2020.

Toutefois, l'appréciation de l'éventuel effet interruptif de ce courriel suppose d'apprécier des éléments de fond du litige, ce qui excède les pouvoirs du juge des référés, juge de l'évidence.

Dès lors, le juge des référés ne peut retenir, sans trancher une contestation sérieuse, que le délai de prescription a été interrompu par ce courriel, lequel ne vise au surplus que l'année 2022.

Les loyers réclamés au titre de l'année 2020 sont ainsi susceptibles d'être prescrits et leur exigibilité se heurte, à ce titre, à une contestation sérieuse.

Sur la demande de provision

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile prévoit que « dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, (le juge des référés) peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire ».

Une provision ne peut être octroyée que pour autant qu'aucune contestation sérieuse n'existe ni sur le principe de l'obligation qui fonde la demande, ni sur le montant de la somme accordée à titre de provision.

L'article 1991 du code civil dispose que le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages intérêts qui pourraient résulter de son inexécution (...)

En outre il résulte des dispositions de l'article 472 alinéa 2 du code de procédure civile que " Si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée."

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats par le demandeur que la société Régie du [B] était notamment chargée d'encaisser ou de percevoir tous loyers ou charges afférents au bien situé [Adresse 3] à [Localité 2].

M. [A], à l'appui de sa demande de provision, impute à la société Régie du [B], un manquement à son obligation de restituer les loyers perçus pour son compte depuis l'année 2020 et jusqu'au mois de mai 2025. Il sollicite à ce titre le versement d'une provision de 27 743,23 euros, après déduction des charges de copropriété dont il demeure redevable.

Toutefois, le contrat de mandat de gestion n'est pas versé aux débats, de sorte que les modalités d'exercice de celui-ci ne sont pas connues.

Il ressort ainsi des comptes rendus de gestion locative produits par le demandeur sur les années 2020 et 2021 qu'au vu de la situation du compte, le solde positif est reporté au crédit du prochain relevé de gérance. Il apparaît en outre que sont déduits des sommes encaissées notamment les charges de copropriété, les honoraires de gestion, la garantie des loyers et les frais administratifs.

Par ailleurs, les pièces n° 2, 3 et 4, qui reprennent sous la forme de tableaux établis par M. [A] les loyers encaissés et les charges de copropriété, et les échanges de courriels entre les parties ne permettent pas d'établir la réalité des sommes effectivement perçues par la société Régie du [B], ni d'établir de manière suffisamment précise et non équivoque que les loyers perçus pour le compte de M. [A] n'auraient pas été reversés sur toute la période litigieuse.

La demande de provision se heurte donc à une contestation sérieuse, tant dans son principe que dans son quantum.

Il n'y a donc lieu à référé sur cette demande provisionnelle.

Les dépens seront laissés à la charge de la partie qui les a exposés et il n'y a pas lieu à condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

DIT n'y avoir lieu à référé sur la demande provisionnelle ;

DEBOUTE M. [M] [A] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. [M] [A] aux dépens du présent référé,

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes.

La greffière Le juge des référés

copie à :
Me Solenne MORIZE

EN CONSEQUENCE, LA REPUBLIQUE FRANCAISE MANDE ET ORDONNE,

A TOUS LES COMMISSAIRES DE JUSTICE SUR CE REQUIS, DE METTRE LE PRESENT JUGEMENT A EXECUTION,

AUX PROCUREURS GENERAUX ET AUX PROCUREURS DE LA REPUBLIQUE PRES LES TRIBUNAUX JUDICIAIRES D'Y TENIR LA MAIN ;

A TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE [Localité 3] PUBLIQUE DE PRETER MAIN-FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LEGALEMENT REQUIS.

EN FOI DE QUOI LE PRESENT JUGEMENT A ETE SIGNE SUR LA MINUTE PAR LE PRESIDENT ET LE GREFFIER

LE GREFFIER