COUR D’APPEL DE [Localité 1]

TOTAL COPIES
MINUTE NATIVEMENT NUMERIQUE vale copie exécutoire transmie par RPVA

2
COPIE EXPERT

COPIE DOSSIER + AJ

N° RG 24/01773 - N° Portalis DBYB-W-B7I-OYL4
Pôle Civil section 2

Date : 27 Octobre 2026
LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER

Pôle Civil section 2

a rendu le jugement dont la teneur suit :

DEMANDERESSE

SCI DE L’OLIVETTE, immatriculée au RCS sous le n° 434 671 731, représentée par son gérant en exercice domicilié en cette qualité au siège social sis [Adresse 1]

représentée par Maître Jean christophe LEGROS de la SCP LEGROS, avocats au barreau de MONTPELLIER

DEFENDERESSE

S.A.S. OPTIMUM BP, immatriculée au RCS sous le n° 805 001 500, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au siège social sis [Adresse 2]

représentée par Maître Agnès POMPIER de la SCP PIJOT POMPIER MERCEY, avocats au barreau de BEZIERS

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré :

Président : Florence LE-GAL

Assesseurs : Magali ESTEVE
Karine ESPOSITO

en présence de [L] [R], greffière stagiaire

assistées de Françoise CHAZAL greffière, lors des débats et de la mise à disposition.

DEBATS : en audience publique du 23 Juin 2026 au cours de laquelle Karine ESPOSITO a fait un rapport oral de l'affaire

MIS EN DELIBERE au 27 Octobre 2026

JUGEMENT : rédigé par Karine ESPOSITO et signé par le président et le greffier et mis à disposition le 27 Octobre 2026

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 2 octobre 2014, la SCI de l'Olivette a donné à bail à la SAS Optimum BP, un local situé [Adresse 3] à Clermont-l'Hérault (34800) consistant en une partie d'un bâtiment à usage commercial avec parking attenant, qui est composée d'une entrée, d'une salle à manger, d'une cuisine, d'un wc clients, de dégagements, d'un wc privé, d'une réserve froide, d'un porche, d'une terrasse semi-couverte, d'une terrasse non couverte et d'une remise extérieure ainsi que d'un parking comprenant 20 places non identifiées et une place pour personnes en situation de handicap.

Ce bail a pour objet « la fabrication et vente de pizzas, grill, pâtes et salades sur place et à emporter » pour une durée de neuf années entières et consécutives moyennant un loyer annuel de 36 432 euros hors taxes, payable mensuellement et d'avance.

Par exploit de commissaire de justice du 22 juillet 2021, la SCI de l'Olivette a fait délivrer un commandement visant la clause résolutoire par lequel elle somme la SAS Optimum BP de se conformer aux obligations du bail.

Par courrier du 2 septembre 2021, la SAS Optimum BP a contesté, par l'intermédiaire de son conseil, les termes de ce commandement.

Par acte de commissaire de justice du 30 mars 2023, la SCI de l'Olivette a assigné en référé la SAS Optimum BP aux fins de voir constater la résiliation du bail commercial à compter du lundi 23 août 2021, d'ordonner l'expulsion de la société Optimum BP des lieux loués et de voir fixer une l'indemnité d'occupation, à compter du 1er septembre 2021, au montant des loyers et des charges.

Par ordonnance en date du 20 juillet 2023, le juge des référés a dit n'y avoir pas lieu à référé, renvoyé les parties à mieux se pourvoir, condamné la SCI de l'Olivette au paiement de la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par acte de commissaire de justice du 28 mars 2024, la SCI de l'Olivette a assigné la SAS Optimum BP devant le tribunal judiciaire de Montpellier.

***

Aux termes de ses dernières conclusions régulièrement notifiées par la voie électronique le 15 décembre 2025, la SCI de l'Olivette sollicite du tribunal de :

Vu les articles 1103, 1224 et 1227 du code civil,
Vu l'article L145-41 du code de commerce,
Vu les articles 514 et 700 du code de procédure civile,

À titre principal

REJETER la société Optimum BP de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions contraires,

CONSTATER la résiliation le lundi 23 août 2021 à minuit du bail commercial dont était titulaire la société Optimum BP portant sur un local sis [Adresse 4] [Adresse 5], tenant le caractère infructueux du commandement visant la clause résolutoire délivré le 22 juillet 2021,

À titre subsidiaire

PRONONCER la rupture du bail commercial dont était titulaire la société Optimum BP portant sur un local sis [Adresse 6],

En tout état de cause

ORDONNER l'expulsion de la société Optimum BP, ainsi que celle de tous occupants de son chef au besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, du local situé [Adresse 6],

FIXER le montant mensuel de l'indemnité d'occupation due à compter de la rupture du bail à la somme du loyer et de la provision sur charges qui auraient été exigibles si le bail avait poursuivi ses effets, soit, pour la période postérieure à juin 2023, 3.437,32 euros HT d'indemnité mensuelle outre 330 euros HT de provision pour charges mensuelles et condamner la société Optimum BP à payer à la SCI Olivette ladite somme jusqu'à complète libération des lieux,

CONDAMNER la société Optimum BP, à payer à la société Olivette, la somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNER la société Optimum BP, aux entiers dépens de l'instance incluant le coût du commandement visant la clause résolutoire avec droit pour l'avocat soussigné de recouvrer directement ceux dont il aurait fait l'avance sans avoir reçu provision conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

PRESERVER l'exécution provisoire de droit du jugement à venir.

***

Aux termes de ses dernières conclusions régulièrement notifiées par la voie électronique le même jour, la SAS Optimum BP sollicite du tribunal de :

JUGER que la SAS Optimum BP n'a commis aucun manquement contractuel,

En conséquence

DEBOUTER la SCI de l'Olivette de l'ensemble de ses demandes comme étant injustes et infondées,

CONDAMNER reconventionnellement la SCI de l'Olivette au paiement de la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice moral et de jouissance subis par le preneur.

CONDAMNER la SCI de l'Olivette au paiement de la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions respectives des parties pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens.

Par ordonnance du 16 juin 2026, la clôture a été fixée au 22 juin 2026, et l'audience au 23 juin 2026.

À cette date, les conseils des parties ont déposé leurs conclusions et pièces et ont été avisés de ce que l'affaire était mise en délibéré par mise à disposition au greffe.

EXPOSE DU LITIGE

A titre liminaire, il convient de rappeler que les demandes des parties de « constat », qui sont dépourvues de portée juridique, ne sont pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile, de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer sur celles-ci.

Sur la clause résolutoire

L'article 1134 du code civil, dans sa version applicable au litige, prévoit que « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.
Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.
Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

Conformément à l'article 1147 du même code, dans sa version applicable au litige, « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

Conformément à l'article 1184 du même code, dans sa version applicable au litige, que « la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.
Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.
La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».

Aux termes de l'article 1315 du même code, dans sa version applicable au litige, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément à l'article L. 145-41 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 l'espèce, par acte de commissaire de justice du 22 juillet 2021, la SCI de l'Olivette a fait délivrer à la SAS Optimum BP un commandement visant la clause résolutoire aux termes duquel il est indiqué :
« 1) Il vous est fait commandement de cesser d'utiliser et d'encombrer les parties non louées dans le délai d'un mois à compter de la date portée en tête du présent acte :
1er manquement : utilisation et encombrement de parties non louées (...)
2) Enfin, il vous est fait commandement de remettre en état la salle semi-couverte en son état originaire sans panneaux semi-rigides sur les côtés dans le délai d'un mois à compter de la date portée en tête du présent acte.
2ème manquement : travaux sans l'autorisation de la bailleresse (...) »

Sur le manquement consistant en l'utilisation et l'encombrement d'une allée
En droit, l'article 1156 du code civil, dans sa version applicable au litige, prévoit que le juge doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

L'article 1161 du même code, dans sa version applicable au litige, précise que toutes les clauses d'un contrat

s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier.

En l'espèce, le commandement de payer du 22 juillet 2021 précise, concernant ce premier manquement, que : « vous êtes par le présent acte sommé de vous conformer à l'intégration de votre activité à l'intérieur du périmètre des locaux loués tel que défini par l'article 2 de votre bail. Vous encombrez depuis de nombreux mois une allée adjacente du bâtiment loué, alors que votre bail ne porte que sur une partie d'un bâtiment et des emplacements de parking. L'encombrement est réalisé avec des tas de bois, containers, cagettes de bouteilles vides, palettes de bois, containers d'huile usagée, rack métallique, une table, des chaises etc… (…). La location consentie, qui porte notamment sur une partie d'un bâtiment précitée, n'intègre pas l'autre partie du bâtiment correspondant à une salle de banquet. Le seul accès en véhicule à cette salle consiste précisément dans l'allée encombrée dont la société bailleresse a seule l'utilité ». Ce commandement invoque les dispositions des articles 2 et 14-C du contrat de bail.

Aux termes de la clause du contrat de bail intitulée « ARTICLE 2 : DESIGNATION », les locaux sont décrits comme suit :
« Un restaurant composé de :
une entrée,
une salle à manger,
une cuisine,
un wc clients,
des dégagements,
un wc privé,
une réserve froide,
un porche,
une terrasse semi-couverte,
une terrasse non couverte,
une remise extérieure
un parking comprenant une place pour personne handicapée et vingt places non identifiées ».

Il est également précisé, dans cette même clause, que « la description du bien loué figure sur le plan ci-annexé », plan qui n'est toutefois pas annexé à l'exemplaire du bail versé.

Néanmoins, les parties communiquent toutes deux le même plan intitulé « état descriptif de division », signé par la SCI de Olivette et le restaurant Le Bec Fin, précédent preneur de ce même local commercial, qui comprend un plan de masse délimitant l'assiette de chacune des deux exploitations commerciales respectives.
Il ressort de la lecture de cet état descriptif de division que l'assiette du bail de la SAS Optimum BP concerne la partie n°1 et comprend une partie d'un bâtiment, une remise extérieure ainsi que l'espace séparant les deux, le tout mesuré pour une surface de 66,03 m2 et s'arrêtant à la limite séparative de la partie de bâtiment donné à bail.

Dès lors, il apparaît incontestable que l'allée adjacente en litige fait bien partie de l'assiette du local donné à bail commercial à la SAS Optimum BP.

Il apparaît également sur ce même plan de masse « un accès fournisseurs » sans plus de précision. Néanmoins, force est de constater qu'il n'existe aucune mention particulière au contrat de bail quant à l'existence d'un accès voire d'une servitude de passage au bénéfice de l'autre fonds exploité. La seule clause du bail concernant un éventuel droit de passage se trouve dans une clause intitulée « ARTICLE 11 : ENTRETIEN DES LOCAUX » qui prévoit, en son 7°, que « le preneur accorde à la société bailleresse un droit de passage à l'arrière du bâtiment ». Néanmoins, les parties ont entendu, en l'incluant dans la clause relative aux travaux, la limiter à ce seul usage.
Cette seule mention au contrat de bail est insuffisante pour reconnaître à la SCI de l'Olivette un droit de passage général que le preneur ne respecterait pas.

Si le procès-verbal de constat de commissaire de justice dressé le 8 juillet 2021 fait apparaître un encombrement empêchant un véhicule de passer par l'allée en litige, force est de constater que celui dressé le 17 novembre 2021 ne

démontre pas ce même empêchement. Au contraire, les photographies prises à cette occasion montrent que les chaises au centre de l'allée ont été entreposées en bordure et que les containers poubelles ont été positionnés au-delà du tas de bois, permettant ainsi une circulation plus aisée des véhicules.

Dès lors, en entreposant des objets nécessaires à son exploitation de manière raisonnable et dans un espace inclus spécifiquement dans l'assiette de son bail commercial, la SAS Optimum BP n'a commis aucun manquement à ses obligations contractuelles de ce chef.

Sur le manquement consistant en la réalisation de travaux sans autorisation de la bailleresse
Le commandement du 22 juillet 2021 met en demeure la SAS Optimum BP « de remettre la salle semi-couverte en son état originaire sans panneaux semi-rigides sur les côtés » au motif que cette installation méconnaîtrait l'article 12 B du contrat de bail.

Aux termes de la clause intitulée « article 12 B TRAVAUX : TRAVAUX QUE LE PRENEUR PEUT EFFECTUER » « le preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité. Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la société bailleresse, notamment l'aménagement de la terrasse semi-couverte en salle de restaurant ».

Il convient de rappeler qu'aux termes de la clause n° 2 du contrat de bail, le « restaurant est composé (...) d'une terrasse semi-couverte » destinée à l'exploitation directe de l'activité de restauration.

Il ressort également des éléments communiqués, notamment des courriers échangés entre les parties par le biais de leurs conseils respectifs, que la structure au surplomb de la terrasse dénommée « semi-couverte » était déjà en place avant l'entrée dans les lieux du preneur, structure dont il est incontestable qu'elle a nécessité des travaux de fixation sur les murs extérieurs porteurs, mais qui ne peuvent être imputés à la SAS Optimum BP.

Les procès-verbaux de constat des 17 novembre 2021 et 28 décembre 2023 dressés à la demande de la SCI de l'Olivette précisent que cette terrasse semi-couverte « a été fermée par une porte et des bâches verticales transparentes » mais seul le second élément est mentionné par le commandement visant la clause résolutoire.

Selon les procès-verbaux de constat des 3 avril 2023 et 3 juin 2024 dressés cette fois à la demande de la SAS Optimum BP, il est précisé que ces bâches latérales sont « amovibles avec [un] système de fermeture zippé. L'ensemble est ouvert et non clos ». Aucune porte n'y est constatée.

Il en ressort que la pose, par la SAS Optimum BP, non pas de panneaux semi-rigides comme évoqués mais de simples bâches pliables et donc amovibles par définition sur une structure rigide préexistante à son entrée dans les lieux ne constitue pas des travaux définis par les dispositions contractuelles précitées nécessitant l'accord préalable du bailleur en application des dispositions contractuelles précitées. Au contraire, ces éléments constituent un simple aménagement d'équipements ou d'installations nécessaires à l'exploitation du fond que le preneur pouvait librement réaliser.

En outre, la SCI de l'Olivette soutient que le preneur a changé, par la simple pose de ces panneaux amovibles, la destination de la terrasse en la transformant en salle de restaurant et expose, pour ce faire, que la SAS Optimum BP y a disposé des tables et chaises destinées à y recevoir des clients.

Néanmoins, il convient de rappeler que la terrasse litigieuse fait bien partie de l'assiette du bail et respecte la destination des locaux prévue contractuellement, à savoir la « fabrication et vente de pizzas, grill, pâtes et salades sur place et à emporter », que les différents procès-verbaux établissent que les murs et ouvertures la séparant de la salle de restaurant fermée sont toujours existants et que l'absence de tout système de chauffage ou autre commodité exclut toute notion de changement de distribution ou de destination des lieux loués.

Dès lors, il en ressort qu'aucune autorisation préalable du bailleur n'était nécessaire et que la SAS Optimum BP n'a pas manqué à ses obligations contractuelles de ce chef.

Dès lors, la demande de voir le bail commercial résolu en application du commandement visant la clause résolutoire du 22 juillet 2021 sera rejetée.

Sur la demande de résolution judiciaire

L'article 1224 du code civil dispose que « la résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice ».

L'article 1227 du même code précise que « la résolution peut, en toute hypothèse, être demandée en justice ».

En l'espèce, pour les mêmes motifs que précédemment exposés, et en l'absence de tout manquement par la SAS Optimum BP de ses obligations contractuelles, la demande à ce titre sera rejetée.

Sur les autres demandes principales

Déboutée de sa demande principale de résolution du bail, la SCI de l'Olivette ne pourra qu'être déboutée de ses demandes subséquentes visant à voir ordonner l'expulsion de la SAS Optimum BP du local commercial et de voir fixer à son encontre une indemnité d'occupation.

Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts

Aux termes de l'article 12 du code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Ainsi, en l'absence de toute précision sur le fondement de la demande, le juge doit examiner les faits sous tous leurs aspects juridiques conformément aux règles de droit qui leur sont applicables

L'article 1719 3° du code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail

L'article 1231-1 du même code dispose que le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

Aux termes de l'article 1240 du même code tout fait quelconque qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à la réparer.

Il convient de rappeler que la bonne foi procédurale des parties est toujours présumée et qu'il appartient en conséquence à la partie alléguant une procédure abusive de la part de la partie adverse d'apporter la preuve de cette mauvaise foi.

L'action en justice constitue par principe un droit, qui n'est toutefois pas absolu. Ce droit d'agir dégénère en abus pouvant donner lieu à des dommages-intérêts pour procédure abusive, lorsque les circonstances traduisent une intention de nuire, une légèreté blâmable ou une témérité dans l'introduction de l'action en justice.

La SAS Optimum BP sollicite le versement d'une somme de 10 000 euros sans préciser le fondement de sa demande et

en invoquant à la fois l'abus de procédure et la violation, par la SCI de l'Olivette, de son obligation de laisser le preneur jouir paisiblement de la chose louée.

Force est de constater que la SAS Optimum BP ne produit aucune pièce au soutien de sa demande.

Faute de rapporter la preuve d'une faute de la SCI de l'Olivette et du préjudice moral ou de jouissance allégué, la demande de la SAS Optimum BP sera rejetée.

Sur les autres demandes

Sur les dépens

Les dépens sont les frais de justice. L'article 695 du code de procédure civile fixe la liste de ces frais : il s'agit notamment de la rémunération des techniciens, l'indemnisation des témoins, et les émoluments des officiers publics ou ministériels. L'article suivant prévoit que le juge condamne la partie perdante à payer ces dépens, à moins qu'il ne décide, par une décision motivée, d'en mettre une partie ou la totalité à la charge d'une autre partie au procès.

En l'espèce, la SCI de l'Olivette, partie perdante, sera donc condamnée aux dépens.

Sur les frais irrépétibles

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. 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.

En l'espèce, condamnée aux dépens, la SCI de l'Olivette sera condamnée à payer à la SAS Optimum BP la somme de 3 500 euros et verra sa propre demande à ce titre rejetée.

Sur l'exécution provisoire

L'article 514 du code de procédure civile dispose que, pour les instances introduites à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont, de droit, exécutoires à titre provisoire, à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. L'article 514-1 du même code permet au juge d'écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue alors d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, l'exécution provisoire n'est pas incompatible avec la nature de l'affaire et il sera donc rappelé qu'elle est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal judiciaire de Montpellier statuant publiquement, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et mis à disposition au greffe :

DEBOUTE la SCI de l'Olivette de sa demande de résolution du bail commercial du 2 octobre 2014 portant sur le local situé [Adresse 3] à Clermont-l'Hérault (34800) par l'effet de la clause résolutoire visée au commandement du 22 juillet 2021 ;

DEBOUTE la SCI de l'Olivette de sa demande de résolution judiciaire du bail commercial du 2 octobre 2014 portant sur le local situé [Adresse 3] à Clermont-l'Hérault (34800) ;

DEBOUTE la SCI de l'Olivette de sa demande de voir prononcer l'expulsion de la SAS Optimum BP du local situé [Adresse 3] à Clermont-l'Hérault (34800) ;

DEBOUTE la SCI de l'Olivette de sa demande de voir fixer à l'encontre de la SAS Optimum BP une indemnité d'occupation du local situé [Adresse 3] à Clermont-l'Hérault (34800) ;

DEBOUTE la SAS Optimum BP de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts ;

REJETTE les demandes plus amples ou contraires ;

CONDAMNE la SCI de l'Olivette à payer à la SAS Optimum BP la somme de 3 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE la demande de la SCI de l'Olivette au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la SCI de l'Olivette aux dépens ;

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

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution, aux procureurs généraux et 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 minute des présentes a été signée électroniquement par le président et par le greffier.