27 octobre 2026
Tribunal judiciaire de Chambéry
RG n° 26/00230

C6-REFERES

Texte de la **décision**

Entête

DOSSIER N° RG 26/00230
N° Portalis DB2P-W-B7K-FBGT

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE CHAMBERY
Chambre Civile
RÉFÉRÉS
-=-=-=-

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
RENDUE LE 27 OCTOBRE 2026

JUGE DES RÉFÉRÉS :

Monsieur Eric PLANTIER, président du Tribunal judiciaire de CHAMBERY.

GREFFIER :

Avec l'assistance, lors des débats et du prononcé de l'ordonnance, de Madame Aurélie FENESTRAZ, greffière.

-=-=-=-
PARTIES :

DEMANDERESSE :

La S.C.I. REUSCITO
immatriculée au RCS de Chambéry sous le n° 488 721 861,
dont le siège social est sis Le Platet, Chef-Lieu 73390 BOURGNEUF, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par Maître Jean BOISSON de la SAS ANDERLAINE, substitué par Maître Caroline BATAILLER, avocats au barreau de CHAMBERY

DEFENDERESSE :

LA S.A.R.L STYL'CAR
immatriculée au RCS de Chambéry sous le n°882 681 224,
dont le siège social est sis 32 chemin des Blaches,Chef Lieu 73390 BOURGNEUF, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

défaillante,
-=-=-=-

DEBATS :

A l'audience publique du 15 Septembre 2026, les parties ont été entendues et l'affaire a été mise en délibéré. La mise à disposition de l'ordonnance a été fixée à la date de ce jour 27 Octobre 2026, à laquelle elle a été rendue et signée par Monsieur Eric PLANTIER, juge des référés, avec Madame Aurélie FENESTRAZ, greffière.

Exposé du litige

-=-=-=-
EXPOSE DU LITIGE

Aux termes d'un acte sous seing privé, en date du 24 février 2014, la SCI Reuscito a consenti à la SARL Garage Rossati et Fils, un bail commercial portant sur un local à usage d'atelier situé au lieu-dit Le Platet, à Bourgneuf (73390), pour une durée de neuf années à compter du 24 février 2014, moyennant un loyer annuel de 17 100 euros hors taxes, soumis à la TVA et payable mensuellement d'avance, entre le 1er et le 10 de chaque mois, par échéances de 1 425 euros hors taxe.

Le 29 janvier 2020, monsieur [K] [O] a acquis le fonds de commerce de la SARL Garage Rossati et Fils comprenant le droit au bail. La SARL Styl'Car, dont il est le gérant, exploite désormais le fonds dans les locaux loués.

À son expiration le 23 février 2023, le bail s'est poursuivi par tacite prolongation à compter du 24 février 2023.

Le 5 décembre 2025, la SCI Reuscito a fait signifier à la SARL Styl'Car un commandement de payer visant la clause résolutoire, pour un montant total de 8 277,12 euros comprenant les loyers impayés et la taxe foncière de l'année 2025, en manifestant son intention de se prévaloir de cette clause.

C'est dans ce contexte que par acte de commissaire de justice du 22 juillet 2026, la SCI Reuscito a fait assigner devant le juge des référés du présent tribunal la SARL Styl'Car sur le fondement des articles 834 et 835 du code de procédure civile, de l'article 1103 du code civil, des articles L 145-41 et L 441-10 du code de commerce aux fins de voir :
- dire et juger que la SARL Styl'Car ne s'est pas délivrée des causes du commandement de payer signifié par acte de commissaire de justice de la SELARL Jonathan Deflin & Sandrine Hyvert du 05 décembre 2025 dans le délai d'un mois,
- constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial du 24 février 2014, à la date du 06 janvier 2026,
- condamner la SARL Styl'Car à payer à la SCI Reuscito à titre de provision la somme de 10 020 euros correspondant aux loyers et charges impayés arrêtée au 15 juillet 2026,
En outre, le bail ayant pris fin le 06 janvier 2026, la SARL Styl'Car ne s'étant pas acquittée des sommes dues dans le délai d'un mois de la délivrance du commandement du 05 décembre 2026 :
- condamner la SARL Styl'Car au paiement d'une indemnité d'occupation fixée a la somme annuelle de 20 914,56 euros

TTC (17 428,80 euros HT) soit 1 742,88 euros TTC (1 452,40 euros HT) par mois, à compter de l'expiration du bail, soit à compter du 06 janvier 2026 à titre provisionnel, et jusqu'à libération effective et complète des locaux loués,
- condamner la SARL Styl'Car à payer à la SCI Reuscito la somme provisionnelle de 240 euros au titre de l'indemnité forfaitaire de recouvrement,
- ordonner l'expulsion de la SARL Styl'Car et de toute personne occupant les lieux de son chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier,
- ordonner le transport des meubles garnissant les lieux loués dans un garde-meuble désigné par le bailleur, en garantie des sommes dues,
- débouter la SARL Styl'Car de toutes ses demandes, fins et prétentions contraires,
- condamner la SARL Styl'Car à payer à la SCI Reuscito la somme de 3 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

A l'audience du 15 septembre 2026, la SCI Reuscito, représentée par son conseil, a repris oralement ses écritures, auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé des faits et moyens. Son conseil a précisé que deux loyers avaient été réglés et a fait état de la production de deux pièces complémentaires.

La SARL Styl'Car n'est ni présente, ni représentée, de sorte qu'il doit être statué par décision réputée contradictoire.

L'affaire a été mise en délibéré au 27 octobre 2026 par mise à disposition au greffe, conformément aux articles 450 et 451 du code de procédure civile.

Motivation

SUR CE,

Aux termes de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.
Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Selon l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

Sur la demande de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial

Aux termes de l'article L145-41 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.

La SARL Styl'Car n'ayant pas pleinement satisfait aux causes du commandement dans le mois de sa délivrance ni saisi le juge aux fins de délai, il convient de constater l'acquisition de la clause résolutoire qui figure effectivement dans le bail, page 9, à la date du 6 janvier 2026.

Son maintien dans les lieux en l'absence de titre et l'atteinte au droit de propriété ainsi causé constitue un trouble

manifestement illicite que le juge des référés doit faire cesser en prononçant son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, dans un délai de quinze jours à compter de la présente ordonnance, le cas échéant avec l'assistance de la force publique.

Le sort des meubles trouvés dans les lieux sera régi, en cas d'expulsion, conformément aux articles L 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur la demande de provision à valoir sur l'arriéré de loyers et des provisions sur charges

Sur la base du montant mensuel de 1 742,88 euros, les loyers et provisions sur charges échus du 1er octobre 2025 au 05 janvier 2026 s'élèvent à 5 509,75 euros, correspondant aux trois échéances d'octobre à décembre 2025 et à cinq jours pour janvier 2026 [(1 742,88 x 3) + (1 742,88 x 5/31)]. Après déduction des deux loyers réglés en cours de procédure, soit 3 485,76 euros, la part non sérieusement contestable de la créance de la SCI Reuscito s'établit à 2 023,99 euros.

Dès lors, la SARL Styl'Car sera condamnée à verser à la SCI Reuscito, à titre provisionnel, la somme de 2 023,99 euros au titre des loyers et provisions sur charges échus du 1er octobre 2025 au 5 janvier 2026.

Sur la demande de provision à valoir sur la taxe foncière de 2025

En l'espèce, le contrat de bail stipule, en page 8, à l'article consacré au « LOYER », que « le Preneur supportera la taxe foncière ». Le montant réclamé à ce titre pour l'année 2025 s'élève à 1 305,60 euros selon les pièces n°4 et n°8.

Dès lors, l'obligation de la SARL Styl'Car n'étant pas sérieusement contestable à hauteur de ce montant, il convient de la condamner à verser à la SCI Reuscito une provision de 1 305,60 euros au titre de la taxe foncière de l'année 2025.

Sur l'indemnité d'occupation

Il convient de rappeler qu'à compter de la résiliation du bail commercial par l'effet de la clause résolutoire, le preneur n'est plus débiteur de loyers mais d'une indemnité d'occupation.

La SARL Styl'Car sera, par conséquent, condamnée à verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui aurait été dû si le bail n'avait pas été résilié soit un montant de 1 742,88 euros TTC par mois à compter du 06 janvier 2026 jusqu'à libération effective et complète des locaux loués.

Sur la demande d'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement

Il résulte des articles L. 441-10, II, et D. 441-5 du code de commerce que tout professionnel en situation de retard de paiement est de plein droit débiteur d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros. Une indemnisation complémentaire peut être sollicitée, sur justification, lorsque les frais exposés excèdent ce montant.

En l'espèce, la SCI Reuscito sollicite la somme de 240 euros sans préciser les échéances auxquelles correspondent les indemnités réclamées ni justifier de frais de recouvrement supplémentaires. Le retard de paiement étant établi, l'obligation de la SARL Styl'Car n'est non sérieusement contestable qu'à hauteur de 40 euros.

Dès lors, il convient de condamner la SARL Styl'Car à verser à la SCI Reuscito une provision de 40 euros au titre de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement et de dire n'y avoir lieu à référé sur le surplus de cette demande.

Sur les demandes accessoires :

L'article 491, alinéa 2 du code de procédure civile dispose que le juge statuant en référé statue sur les dépens. L'article 696 dudit précise que la partie perdante est condamnée aux 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 SARL Styl'Car, qui succombe, doit supporter la charge des dépens.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que 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. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat.

Il est rappelé que la juridiction des référés a le pouvoir de prononcer une condamnation en application de ces dispositions.

Aucun élément tiré de l'équité ou de la situation économique de la SARL Styl'Car ne permet d'écarter la demande de la SCI Reuscito formée sur le fondement des dispositions sus-visées. Celle-ci sera cependant évaluée à la somme de 1 500 euros en l'absence d'éléments de calcul plus explicites versés aux débats.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail du 24 février 2014 et la résiliation de plein droit du bail commercial liant la SCI Reuscito à la SARL Styl'Car à compter du 06 janvier 2026,

DECLARE la SARL Styl'Car occupante sans droit ni titre des locaux commerciaux objet du bail à compter du 06 janvier 2026,

ORDONNE, à défaut de restitution volontaire des lieux dans les quinze jours de la signification de la présente ordonnance, l'expulsion de la SARL Styl'Car et de tout occupant de son chef des lieux loués avec le concours, en tant que de besoin, de la force publique et d'un serrurier,

ORDONNE que les meubles se trouvant dans les lieux seront remis, aux frais de la SARL Styl'Car dans un lieu désigné par elle et qu'à défaut, ils seront laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrit avec précision par le commissaire de justice chargé de l'exécution, avec sommation à la SARL Styl'Car d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois non renouvelable à compter de la signification de l'acte, à l'expiration duquel il sera procédé à leur mise en vente aux enchères publiques, sur autorisation du juge de l'exécution,

CONDAMNE la SARL Styl'Car à payer à la SCI Reuscito une somme de 2 023,99 euros (deux mille vingt-trois euros quatre-vingt-dix-neuf centimes) à titre de provision à valoir sur le paiement des loyers et provisions sur charges échus du 1er octobre 2025 au 05 janvier 2026,

CONDAMNE la SARL Styl'Car à payer à la SCI Reuscito une somme de 1 305,60 euros (mille trois cent cinq euros soixante centimes) à titre de provision à valoir sur le paiement de la taxe foncière pour l'année 2025,

CONDAMNE la SARL Styl'Car à payer à la SCI Reuscito, une indemnité d'occupation d'un montant de 1 742,88 euros TTC

(mille sept cent quarante-deux euros et quatre-vingt-huit centimes) par mois correspondant au loyer et charges prévus au bail, à compter du 06 janvier 2026 jusqu'à la libération effective et complète des locaux loués,

CONDAMNE la SARL Styl'Car à verser à la SCI Reuscito, à titre provisionnel, la somme de 40 euros (quarante euros) au titre de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement,

DIT n'y avoir lieu à référé sur le surplus de la demande au titre des frais de recouvrement,

CONDAMNE la SARL Styl'Car aux entiers dépens,

CONDAMNE la SARL Styl'Car à payer à la SCI Reuscito la somme de 1 500 euros (mille cinq cents euros) par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

RAPPELLE que l'ordonnance de référé rendue en matière de clause résolutoire insérée dans le bail commercial a autorité de chose jugée provisoire et est exécutoire à titre provisoire,

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe, les jours, mois et an susdits,

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT