

COUR D'APPEL DE TOULOUSE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE FOIX
CIVIL

RG N° : N° 23/00803 - N° Portalis DBWU-W-B7H-CK4D

MINUTE N° :

NAC : 5BF

copie exécutoire délivrée le 4/02/2026

à Me GUY FAVIER

copie conforme délivrée le 4/02/2026

à Me CHATRY LAFFORGUE

1 copie dossier

JUGEMENT DU: 04 Février 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Monsieur Stéphane BOURDEAU, Président,

Monsieur Vincent ANIERE, Vice-Président

Madame Tatiana POTASZKIN, Juge des contentieux de la protection

**Assistés de Madame Valérie GRANER-DUSSOL, Cadre Greffier,
présent lors des débats et du prononcé de la décision**

DEBATS

L'affaire a été examinée à l'audience publique du 03 Décembre 2025 du tribunal judiciaire de FOIX tenue par **Monsieur BOURDEAU, Président** et par **Monsieur Vincent ANIERE, Vice-Président** en qualité de juge rapporteurs, les parties ne s'y étant pas opposées, assisté de **Madame GRANER-DUSSOL, Cadre Greffier,**

L'affaire oppose :

DEMANDERESSE

S.A.S. MESCLADIS, immatriculée au RCS de FOIX N° 852 426 311, dont le siège social est sis 1, du 19 mars - 09130 PAILHES
bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale n°2023/4 délivrée par le BAJ de FOIX représentée par Maître Marine CHATRY-LAFFORGUE de la SCP SCP PRADON-BABY CHATRY-LAFFORGUE, avocats au barreau d'ARIEGE,

DEFENDERESSE

COMMUNE DE PAILHES, Mairie - Route de PAMIERS - 09130 PAILHES

représentée par Maître Quentin GUY-FAVIER de la SCP DEGIOANNI - PONTACQ - GUY-FAVIER, avocats au barreau de TOULOUSE,

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré. Le président a avisé les parties que le jugement serait prononcé le 04 Février 2026 par mise à disposition au greffe de la juridiction .

Les magistrats rapporteurs ont rendu compte au tribunal.

La présente décision est contradictoire et en premier ressort.

EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCEDURE

La commune de PAILHES est propriétaire d'un local à usage commercial situé 3 Place du 19 mars 1962 à PAILHES (09130), d'une superficie de 181 m² comprenant un immeuble anciennement dénommé « Maison Barrioulet », les cours, terrasses et dépendance, destiné à l'exploitation d'un bar-restaurant.

Par bail commercial sous seing privé du 27 juin 2017, la commune de PAILHES a donné ce local à bail à la SCIC L'ESTANQUET DE PAILHES.

Par acte de cession de fonds de commerce en date du 09 août 2019, reçu par Maître Stéphane LOPEZ, notaire à LE MAS D'AZIL, la SCIC L'ESTANQUET DE PAILHES a cédé à la SAS MESCLADIS le fonds de commerce de bar-restaurant dénommé « L'ESTANQUET DE PAILHES », exploité dans lesdits locaux, moyennant le prix principal de 60.000 euros.

A cette occasion, la SAS MESCLADIS a repris le bail commercial en cours conclu avec la commune de PAILHES, moyennant un loyer mensuel TTC de 840 euros.

Par ailleurs, par contrat de bail d'habitation sous seing privé du 30 juin 2019, à effet du 1^{er} juillet 2019, la commune de PAILHES a donné à bail à M. Camille TRIBECHÉ et Mme Loyola ROSA, actionnaires au sein de la SAS MESCLADIS, un logement à usage d'habitation situé 8 Rue Lagal à PAILHES, pour un loyer mensuel de 450 euros.

Au cours de l'exécution du bail commercial, des difficultés sont survenues entre les parties, tenant notamment aux conditions d'exploitation des locaux, à l'utilisation de certaines dépendances, ainsi qu'au fonctionnement des équipements de chauffage.

Par acte de commissaire de justice en date du 10 août 2022, la SAS MESCLADIS a délivré à la commune de PAILHES un congé triennal portant sur le bail commercial, avec effet au 31 juillet 2023, en application de l'article L145-4 du code de commerce.

Par courrier en date du 23 septembre 2022, la commune de PAILHES a pris acte de ce congé par l'intermédiaire de son conseil.

Par courrier réceptionné le 23 novembre 2022, la SAS MESCLADIS a informé la commune de PAILHES de son intention de renoncer au congé délivré et de poursuivre l'exécution du bail commercial.

Par courrier du 1^{er} août 2023, la commune de PAILHES a indiqué refuser cette rétractation.

Un état des lieux a été envisagé à la date du 1^{er} août 2023. La SAS MESCLADIS est demeurée dans les locaux à l'issue de cette date. Un constat de commissaire de justice a été dressé à cette date à la demande de la commune de PAILHES.

Par ordonnance du 27 février 2024, le juge des référés du tribunal judiciaire de FOIX a rejeté la demande de la commune de PAILHES tendant à voir constater la résiliation du bail commercial par l'effet du congé délivré le 10 août 2022, ainsi que ses autres demandes.

C'est dans ces circonstances que, suivant acte de commissaire de justice du 28 juillet 2023, la SAS MESCLADIS a fait assigner la commune de PAILHES devant le tribunal judiciaire de FOIX aux fins de la voir condamner à cesser tout trouble à l'exploitation du bar-restaurant L'ESTANQUET ainsi qu'au paiement de dommages et intérêts.

Postérieurement, par acte de commissaire de justice du 18 juin 2024, la commune de PAILHES, prise en la personne de son maire en exercice, a fait assigner la SAS MESCLADIS aux fins de voir constater la résiliation du bail commercial, d'ordonner son expulsion des lieux et de se voir octroyer une indemnité d'occupation.

Par ordonnance du 04 novembre 2025, les procédures opposant la SAS MESCLADIS et la commune de PAILHES ont été jointes, sous le numéro unique RG 23/00803.

Par ordonnance du même jour, le juge de la mise en état a ordonné la clôture de l'instruction et fixé l'audience de plaidoirie à la date du 03 décembre 2025.

RAPPEL DES PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'audience, au visa des dernières conclusions du 1^{er} décembre 2025, la SAS MESCLADIS demande au tribunal de :

« Vu les articles 1719 et suivants du code civil,

CONDAMNER la commune de PAILHES (09) à cesser tout trouble à l'exploitation du BAR RESTAURANT L'ESTANQUET.

CONDAMNER la commune de PAILHES à verser à la SAS MESCLADIS la somme de 50 000 € à titre de dommages et intérêts.

DEBOUTER la commune de PAILHES de l'ensemble de ses demandes, en compris la demande en résiliation du bail et expulsion, ainsi que la demande pour procédure abusive.

DIRE n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

CONDAMNER la commune de PAILHES (09) à verser à la SAS MESCLADIS la somme de 3.600 € au titre de l'article 700 2° du CPC dont distraction au profit de Maître Marine CHATRY-LAFFORGUE, membre de la SCP PRADON-BABY CHATRY-LAFFORGUE.

CONDAMNER la commune de PAILHES (09) aux dépens. »

Au soutien de ses prétentions, la demanderesse fait valoir que la commune de PAILHES a manqué à son obligation de délivrance et de garantie de jouissance paisible des locaux loués, en méconnaissance des dispositions de l'article 1719 du code civil.

Elle soutient, en premier lieu, qu'elle n'a pas disposé d'un accès effectif et continu au garage compris dans le bail commercial. Elle soutient que les clés ne lui ont pas été remises ou lui ont été retirées, que l'accès au garage a été matériellement entravé, notamment par la présence d'obstacles constatés par commissaire de justice, et que la commune a utilisé ce local pour d'autres activités, l'empêchant ainsi d'en user conformément à la destination contractuelle.

Elle soutient, en deuxième lieu, avoir été privée de l'usage normal de la terrasse incluse dans les locaux loués. Elle expose que cette terrasse a été rendue indisponible en raison de travaux entrepris par la commune, notamment lors de la construction d'un bâtiment communal, et que cette situation l'a contrainte à recourir à une installation provisoire afin de maintenir son activité. Elle conteste toute occupation illicite du domaine public et soutient que l'indisponibilité de la terrasse résulte exclusivement des choix et travaux du bailleur.

Elle fait valoir, en troisième lieu, l'absence de fonctionnement du système de chauffage desservant le local commercial, élément essentiel à l'exploitation du fonds. Elle soutient que la chaudière, installée et maîtrisée par la commune, ne

pouvait être mise en fonctionnement que par un agent municipal ou un professionnel, que celle-ci n'a pas été alimentée ni entretenue pendant des périodes prolongées, et que cette situation a persisté malgré les démarches entreprises et une décision du juge des contentieux de la protection en date du 25 octobre 2024 condamnant la commune de PAILHES à procéder au démarrage, à l'entretien et à l'alimentation de la chaudière desservant également le logement. Elle soutient, en quatrième lieu, que la commune de PAILHES s'est immiscée de manière répétée dans les locaux loués et leurs annexes, en procédant à des modifications matérielles, en accédant à certains locaux sans autorisation et en entravant l'accès à plusieurs ouvertures du restaurant, faits établis par divers constats de commissaire de justice. Elle estime que ces agissements caractérisent une atteinte persistante à la jouissance paisible des lieux.

Par ailleurs, la demanderesse fait valoir que l'ensemble de ces manquements a empêché une exploitation normale du fonds de commerce, entraîné une perte de clientèle et une baisse significative de son activité, notamment au cours des années 2023 et 2024, et justifie l'octroi de dommages et intérêts sur le fondement des articles 1719 et suivants du code civil.

Elle expose également que le congé délivré le 10 août 2022 l'a été dans un contexte de difficultés graves d'exécution du bail et ne traduisait pas une volonté non équivoque de mettre fin à la relation contractuelle. Elle soutient avoir expressément renoncé à ce congé par un courrier ultérieur, s'être maintenue dans les lieux, avoir poursuivi le paiement des loyers et avoir engagé une procédure afin de faire cesser les troubles à l'exploitation, ce qui caractériserait une volonté claire de poursuivre l'exécution du bail.

Elle soutient, en conséquence, que la commune de PAILHES ne peut se prévaloir du congé pour solliciter la résiliation du bail et qu'aucune faute ne peut lui être reprochée à raison de la procédure engagée, laquelle avait pour seul objet de faire cesser les manquements du bailleur et d'obtenir réparation du préjudice subi.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux écritures précitées pour un plus large exposé des moyens présentés à l'appui de ces prétentions.

A l'audience, au visa des dernières conclusions du 02 décembre 2025, la commune de PAILHES demande au tribunal de :

« Vu l'article 1719 du Code civil,

DEBOUTER la société MESCLADIS de ses demandes ;

A titre reconventionnel,

CONSTATER la résiliation du bail commercial par effet du congé délivré par le preneur en date du 10 août 2022 ;

ORDONNER l'expulsion sous astreinte de 500 euros par jour de retard de la SAS MESCLADIS, ainsi que celle de toute personne dans les lieux de son chef, et ce avec l'assistance de la force publique s'il y a lieu,

DIRE que les meubles et objets mobiliers de trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L. 433-1 et R. 433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

FIXER l'indemnité d'occupation trimestrielle à la somme de 3240 €, charges et taxes en plus, jusqu'à la libération des lieux par remise des clés ;

RAPPELER que si l'occupation devait se prolonger plus d'un an après l'acquisition du terme du congé l'indemnité d'occupation ainsi fixée serait indexée sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee :

CONDAMNER la société MESCLADIS à régler à Commune de PAIHLES la somme de 5.000€ à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

CONDAMNER la société MESCLADIS à régler à Commune de PAIHLES la somme de 5.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers frais et dépens ;

En tout état de cause

ECARTER l'exécutoire provisoire à l'égard des demandes formées par la société MESCLADIS

JUGER n'y avoir lieu à écarter l'exécutoire provisoire de droit en ce qui concerne la demande d'expulsion »

Au soutien de ses prétentions, la défenderesse conclut au rejet de l'ensemble des demandes de la SAS MESCLADIS, en soutenant qu'aucun manquement à son obligation de délivrance ni à son obligation de garantie de jouissance paisible n'est caractérisé.

Elle fait valoir que son contradicteur a repris, lors de la cession du fonds de commerce, le bail commercial existant, sans qu'aucun nouveau bail n'ait été conclu. Elle soutient que la SAS MESCLADIS a pris possession des locaux et des clés dès le mois d'août 2019 et qu'aucune difficulté relative à l'accès au garage n'a été signalée pendant plus de deux années. Elle ajoute qu'un nouveau jeu de clés a été remis le 27 juin 2022 et que les déclarations du dirigeant de la SAS MESCLADIS lors d'un constat établi en décembre 2021 démontrent qu'il était en possession des clés. Elle soutient que la présence ponctuelle d'obstacles liées à des travaux communaux n'a pas empêché l'usage du garage et que l'activité du preneur n'a pas été affectée, de sorte qu'aucun manquement à l'obligation de délivrance ne saurait être retenu de ce chef.

La défenderesse soutient également que la SAS MESCLADIS n'a jamais été privée de l'usage de la terrasse comprise dans le bail. Elle fait valoir que le bail ne confère qu'une terrasse, située à l'arrière du restaurant, laquelle n'a jamais été exploitée par le preneur. Elle soutient que la terrasse utilisée par la société MESCLADIS était située sur le domaine public et ne faisait l'objet d'aucune autorisation, rappelant que l'acte de cession prévoyait l'extinction de plein droit de tout droit de terrasse sur le domaine public à la charge du cessionnaire. Elle ajoute que l'occupation illicite de l'espace public a donné lieu à la prise d'un arrêté municipal non contesté et que les constats produits établissent que la SAS MESCLADIS exploitait une terrasse excédant celle prévue au bail. Elle soutient que les travaux réalisés par la commune n'ont jamais fait obstacle à l'usage de la terrasse prévue dans le contrat de bail.

La défenderesse fait encore valoir qu'aucun manquement ne peut lui être reproché concernant le chauffage. Elle soutient qu'aucune stipulation contractuelle ne mettait à sa charge l'alimentation en bois de chauffe pour la chaufferie, laquelle constitue un élément du bail dont l'entretien et l'usage relève du preneur. Elle expose avoir, à titre purement gracieux, assuré l'alimentation de la chaudière jusqu'à ce que la SAS MESCLADIS fasse obstacle à l'accès au local de chaufferie en conservant les clés. Elle ajoute que le preneur a refusé les propositions visant à permettre l'intervention d'un serrurier et que l'absence de chauffage résulte exclusivement de son comportement. Elle soutient que la chaudière est en état de fonctionnement, ainsi qu'il ressort d'un procès-verbal

établi lors de l'entretien annuel réalisé par la commune en lieu et place du preneur, défaillant dans ses obligations d'entretien.

La défenderesse conteste en outre les allégations de harcèlement, d'intrusion et de dégradations, qu'elle qualifie de griefs tardifs et infondés. Elle fait valoir que les constats produits caractérisent aucune entrave à l'accès au local commercial et que le preneur est seul détenteur des clés. Elle soutient que la SAS MESCLADIS a abandonné le local commercial à compter de l'automne 2023, sans l'exploiter, et que les dégradations alléguées relèvent de la garde de la chose incombant au locataire. Elle ajoute que les constats établissent au contraire la libre jouissance de la terrasse et l'absence de toute entrave imputable à la commune.

S'agissant des préjudices allégués, la défenderesse soutient que la SAS MESCLADIS ne justifie ni de leur existence ni de leur quantum. Elle fait valoir que l'activité de la SAS MESCLADIS a été structurellement déficitaire dès l'origine, avec des résultats négatifs récurrents et un chiffre d'affaires stable sur plusieurs exercices, excluant toute perte de clientèle imputable aux faits reprochés. Elle soutient que l'exploitation du fonds a été irrégulière, puis inexistante à compter de 2023, ainsi qu'il ressort des attestations produites et des chiffres d'affaires réalisés, devenus quasi-nuls puis inexistantes. Elle ajoute que les difficultés invoquées, tenant au chauffage ou à des travaux ponctuels réalisés en 2021, ne présentent aucun lien de causalité avec l'absence d'exploitation du fonds, notamment au regard du caractère saisonnier de l'activité de restauration, les causes des difficultés rencontrées étant, selon elle étrangères à tout comportement du bailleur.

La défenderesse soutient par ailleurs que la SAS MESCLADIS a régulièrement délivré congé par acte d'huissier, mettant fin de manière unilatérale au bail, et que ce congé a été expressément pris en compte par le bailleur. Elle fait valoir que le congé, acte unilatéral, ne peut être rétracté par son auteur qu'avec l'accord du destinataire, lequel a été expressément refusé en l'espèce. Elle soutient que le maintien dans les lieux du preneur, postérieurement à la délivrance du congé, ne saurait caractériser une renonciation non équivoque à celui-ci, en l'absence de circonstances établissant une volonté claire de renoncer, laquelle ne se présume pas. Elle fait valoir que l'existence d'un contentieux engagé la veille du terme du congé ne saurait suppléer l'absence d'accord du bailleur et que la mise en vente du fonds de commerce est incompatible avec une volonté de poursuivre l'exécution du contrat. Elle soutient enfin que les manquements allégués du bailleur, à les supposer établis, sont sans incidence sur la validité et les effets du congé délivré par le preneur, lequel ne peut être privé d'effet qu'en cas de renonciation expresse et acceptée par le bailleur, condition non remplie au cas présent.

Au surplus, la défenderesse soutient que la procédure engagée par la SAS MESCLADIS procède d'une instrumentalisation du contentieux destinée à compenser l'échec économique de son exploitation et caractérise un abus de droit.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux écritures précitées pour un plus large exposé des moyens présentés à l'appui de ces prétentions.

Conformément aux dispositions de l'article 467 du code de procédure civile, la présente décision est contradictoire.

L'affaire a été mise en délibéré au 04 février 2026.

**** * * * *

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. Sur l'obligation de délivrance et de jouissance paisible du bailleur

Selon l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Par ailleurs, il résulte de l'article 9 du code de procédure civile que « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

➤ Sur les manquements allégués au titre de l'accès au garage

En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail commercial conclu le 27 juin 2017, auquel la SAS MESCLADIS est devenue titulaire par acte de cession du fonds de commerce du 09 août 2019, inclut parmi les locaux loués des dépendances, comprenant notamment un garage.

La SAS MESCLADIS soutient avoir été privée de l'accès à ce garage pendant une période significative, faute pour la commune de lui avoir remis les clés correspondantes, caractérisant selon elle un manquement à l'obligation de délivrance.

Il ressort toutefois des pièces produites que cette situation a donné lieu à des échanges contradictoires entre les parties dès l'année 2021, lesquels traduisent une incertitude persistante quant à la détention effective des clés du garage.

Le procès-verbal de constat dressé le 22 décembre 2021 à la demande de la SAS MESCLADIS relève l'existence de travaux aux abords du garage ainsi que la présence d'un trousseau de clés permettant l'accès tant à la terrasse arrière qu'au local de chaufferie, accès que M. Camille TRIBECHE, président de la SAS MESCLADIS a pu effectuer en présence du commissaire de justice.

Par ailleurs, les échanges de courriers intervenus entre les conseils des parties au cours des mois d'avril à juin 2022 révèlent que la commune de PAILHES a soutenu que la SAS MESCLADIS était déjà en possession des clés du garage, tout en proposant, à titre subsidiaire et dans un souci d'apaisement, la remise d'un nouveau jeu de clés.

Il est constant qu'un jeu de clés a été remis à la SAS MESCLADIS le 27 juin 2022, ainsi que le démontre l'attestation signée le même jour par le maire de la commune de PAILHES et par le dirigeant de la SAS MESCLADIS.

Dès lors, à supposer établie l'existence de difficultés ponctuelles d'accès au garage antérieurement à cette date, celles-ci apparaissent avoir été régularisées en cours d'exécution du bail et ne sauraient, au regard de leur durée limitée et de leur résolution effective, caractériser un manquement suffisamment grave et persistant du bailleur à son obligation de délivrance.

En outre, il ne résulte d'aucune pièce versée aux débats que la SAS MESCLADIS aurait été durablement empêchée d'user du garage après la remise des clés intervenue en juin 2022, ni que les difficultés alléguées auraient, par elles-mêmes, rendu impossible l'exploitation du fonds de commerce.

Dans ces conditions, la SAS MESCLADIS ne rapporte pas la preuve qui lui incombe d'un manquement fautif de la commune de PAILHES à son obligation de délivrance s'agissant de l'accès au garage.

➤ **Sur les manquements allégués au titre de l'usage de la terrasse**

En l'espèce, la SAS MESCLADIS soutient avoir été empêchée d'user normalement de la terrasse attenante au bar-restaurant, invoquant tant la réalisation de travaux par la commune de PAILHES que des interventions répétées de celle-ci sur les abords de l'établissement.

Il ressort cependant des stipulations du bail commercial du 27 juin 2017, reprises dans l'acte de cession du fonds de commerce du 09 août 2019, que les locaux loués comprennent des « cours, terrasses et dépendances », sans autre précision.

Il est en outre expressément stipulé dans l'acte de cession de fonds de commerce que tout droit de terrasse sur le domaine public dont bénéficiait éventuellement le cédant est annulé de plein droit par l'effet de la cession, et qu'il appartient au cessionnaire de solliciter, le cas échéant, une nouvelle autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Dès lors, l'usage d'une terrasse située sur la place communale ou sur des emprises relevant du domaine public ne saurait être regardé comme un droit résultant du bail commercial, mais supposait l'obtention préalable d'une autorisation administrative.

Or, il résulte du procès-verbal de constat dressé le 04 août 2022 à la requête de la commune de PAILHES que la SAS MESCLADIS avait procédé à une occupation extensive de l'espace public, matérialisée par l'installation de tables, de pots de grande dimension, de barrières et de dispositifs occultants, ayant pour effet d'entraver l'accès à la salle associative communale, notamment pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que l'accès au local de chaufferie.

Cette situation a conduit la commune de PAILHES à prendre un arrêté municipal portant mise en demeure de retirer les obstacles affectant l'accès PMR, arrêté dont la légalité n'a pas été contestée par la SAS MESCLADIS.

Il ressort par ailleurs des constatations opérées que la terrasse arrière du restaurant, située dans l'emprise des locaux loués, est demeurée accessible et n'a fait l'objet d'aucune interdiction d'usage imputable à la commune de PAILHES.

Ainsi, les difficultés invoquées par la SAS MESCLADIS quant à l'exploitation de la terrasse trouvent principalement leur origine dans l'occupation irrégulière du domaine public et dans les mesures prises par la commune de PAILHES pour faire cesser cette occupation, lesquelles relèvent de l'exercice normal de ses pouvoirs de police administrative et ne sauraient caractériser un manquement du bailleur à son obligation de délivrance.

Dans ces conditions, la SAS MESCLADIS ne démontre pas que la commune de PAILHES aurait fait obstacle à l'usage d'une terrasse comprise dans le périmètre du bail commercial, ni qu'elle aurait porté atteinte à la jouissance paisible des locaux loués au sens de l'article 1719 du code civil.

➤ **Sur les manquements allégués au titre du système de chauffage et de la chaufferie**

En l'espèce la SAS MESCLADIS soutient que la commune de PAILHES aurait manqué à son obligation de délivrance en s'abstenant d'assurer le fonctionnement du système de chauffage desservant le local commercial, et en faisant obstacle à l'accès de la chaufferie.

Il ressort des stipulations du bail commercial du 27 juin 2017 que la location s'étend expressément aux dépendances, incluant notamment la chaufferie. Il en résulte que la chaufferie constituant un élément des locaux loués au titre du bail commercial, son entretien courant et son exploitation relèvent, en principe, des obligations du preneur, sauf stipulations contraires.

La SAS MESCLADIS fait toutefois valoir que, dans les faits, la commune de PAILHES a assuré pendant plusieurs années le démarrage, l'entretien et l'alimentation en combustible de la chaudière, avant d'y mettre un terme à compter de l'année 2022, ce qui aurait eu pour effet de priver les locaux de chauffage.

A cet égard, il ressort effectivement tant des attestations produites que des motifs du jugement rendu le 25 octobre 2024 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de FOIX que la commune de PAILHES a, durant une période antérieure, pris en charge de manière gracieuse l'alimentation et la mise en route de la chaudière, sans que cette pratique ne repose sur une obligation contractuelle expresse.

Cette prise en charge antérieure doit toutefois être analysée comme une tolérance ou une mesure de faveur, laquelle ne saurait avoir pour effet de modifier durablement la répartition contractuelle des obligations résultant du bail commercial.

En outre, il ressort des nombreuses pièces produites aux débats que le fonctionnement de la chaufferie a donné lieu, à compter de l'année 2022, à des difficultés d'accès récurrentes, chaque partie imputant à l'autre la responsabilité de l'impossibilité d'intervenir sur l'installation.

Les procès-verbaux de constat produits établissent, ainsi, de manière contradictoire, tantôt l'absence de fonctionnement de la chaudière, tantôt la présence de dispositifs entravant l'accès à la chaufferie, tantôt encore le fonctionnement effectif de celle-ci à compter de décembre 2024.

Il ressort notamment du constat dressé le 12 décembre 2024 à la requête de la commune de PAILHES que la chaudière était en fonctionnement, alimentée en combustible, et que les circuits de chauffage étaient actifs, ce qui contredit l'affirmation d'une carence persistante du bailleur à cette date.

Il convient également de relever que la SAS MESCLADIS a, à plusieurs reprises, refusé ou retardé les modalités proposées par la commune de PAILHES visant à rétablir un accès partagé à la chaufferie, notamment par l'intervention d'un serrurier, contribuant ainsi à entretenir une situation de blocage.

Dans ces conditions, la SAS MESCLADIS ne démontre pas que la commune de PAILHES aurait manqué, au titre du bail commercial, à son obligation de délivrance ou de jouissance paisible des locaux, l'absence alléguée de chauffage résultant d'une situation conflictuelle et évolutive, à laquelle le preneur a lui-même contribué.

Le grief tiré de l'absence de chauffage et d'obstruction à l'accès de la chaufferie ne peut dès lors être accueilli.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la SAS MESCLADIS ne démontre aucun manquement de la commune de PAILHES à son obligation de délivrance et de jouissance paisible des locaux loués au titre du bail commercial en cause.

Ni les difficultés alléguées relatives à l'accès au garage, ni celles invoquées quant à l'usage de la terrasse, ni encore celles tenant au fonctionnement du système de chauffage et à l'accès à la chaufferie ne permettent de caractériser une inexécution contractuelle imputable au bailleur.

Il s'ensuit qu'aucun trouble fautif à l'exploitation du fonds de commerce ne saurait être retenu à l'encontre de la commune de PAILHES. Dès lors, la demande tendant à voir ordonner la cessation d'un tel trouble ne peut qu'être rejetée.

Aussi, en l'absence de faute établie à la charge du bailleur, la demande indemnitaire formée par la SAS MESCLADIS au titre de dommages et intérêts ne peut davantage prospérer, sans qu'il y ait lieu d'examiner l'existence d'un préjudice ni d'un lien de causalité.

I. Sur le congé délivré par le preneur

➤ Sur la régularité du congé

Conformément à l'article L145-9 § 1 du code de commerce : « Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. »

L'article L. 145-4 du même code précise que : « La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. (...) ».

En l'espèce, il résulte de l'acte de commissaire de justice en date du 10 août 2022 que la société MESCLADIS a régulièrement donné congé à la commune de PAILHES, en sa qualité de bailleur, pour la date du 31 juillet 2023, correspondant à l'échéance triennale du bail commercial conclu le 27 juin 2017 et repris à la suite de la cession du fonds de commerce intervenue par acte notarié du 09 août 2029. Cet acte vise expressément les dispositions de l'article L145-4 du code de commerce, désigne précisément les locaux loués et mentionne sans ambiguïté l'obligation, pour le preneur, de restituer les lieux et les clés à la date d'effet du congé.

Il est également établi que la commune de PAILHES a, par courrier de son conseil en date du 23 septembre 2022, pris acte de ce congé et de la libération des lieux à la date indiquée.

La validité formelle du congé délivré par la SAS MESCLADIS n'est ainsi pas contestée.

➤ Sur la portée de la renonciation au congé par le preneur

Il est constant que le congé délivré par le preneur constitue un acte unilatéral qui met fin au bail à son terme, sans qu'il soit nécessaire qu'il soit accepté par le bailleur, et qu'il produit, en principe, des effets irrévocables à la date qu'il fixe, sauf accord exprès du bailleur pour en accepter la rétractation.

Par ailleurs, il résulte de la jurisprudence constante que la renonciation au bénéfice d'un congé ne se présume pas, et ne peut produire effet qu'à la condition de résulter de circonstances établissant de manière non équivoque la volonté du

preneur de renoncer aux effets du congé qu'il a délivré.

En l'espèce, il ressort du courrier du 12 décembre 2022 adressé par le conseil de la commune de PAILHES que la société MESCLADIS, par un courrier réceptionné le 23 novembre 2022, a entendu notifier à la commune de PAILHES sa volonté de renoncer au congé délivré le 10 août 2022 et d'affirmer la poursuite du bail jusqu'au 31 juillet 2026.

Toutefois, par ce même courrier du 12 décembre 2022, la commune de PAILHES a expressément refusé d'accepter cette rétractation, rappelant le caractère irrévocable du congé en l'absence d'accord du bailleur.

Il est par ailleurs, établi que lors de la convocation des parties en vue de procéder à l'état des lieux de sortie le 1^{er} août 2023, ainsi qu'il ressort du procès-verbal de constat dressé par commissaire de justice, le représentant de la société MESCLADIS, M. Camille TRIBECHÉ, a reconnu avoir délivré un congé par voie extrajudiciaire, tout en indiquant s'y être opposé ultérieurement par courrier, et a déclaré s'opposer à la restitution des locaux en affirmant vouloir poursuivre l'exploitation du bar-restaurant. Ce désaccord a conduit le commissaire de justice à clore ses opérations et à dresser un procès-verbal de difficultés.

Toutefois, il est de principe que le seul maintien dans les lieux du preneur après la date d'effet du congé, pas plus que le paiement de sommes assimilables à des loyers, ne suffisent, à eux seuls, à caractériser une volonté non équivoque de renoncer au congé, en l'absence d'accord du bailleur et lorsque les circonstances révèlent un comportement contradictoire.

En l'espèce, la SAS MESCLADIS fait valoir s'être maintenue dans les lieux et avoir continué à régler les loyers postérieurement à la délivrance du congé, nonobstant les difficultés rencontrées dans leur encaissement par la commune de PAILHES. Toutefois ces éléments doivent être appréciés à la lumière de l'ensemble des circonstances de la cause.

Il ressort en effet des attestations concordantes de M. Frédéric POTTIER et de Mme Audrey TOUTAIN que le fonds de commerce exploité sous l'enseigne « L'ESTANQUET » a fait l'objet d'une mise en vente au printemps 2023, à un prix de 100.000 euros, et que le restaurant n'était, selon eux, pas exploité de manière régulière depuis leur installation dans la commune de PAILHES à compter de novembre 2022.

Il ressort également des nombreuses attestations versées aux débats que l'établissement a cessé toute activité à compter de l'automne 2023, soit postérieurement à la date d'effet du congé.

Ces éléments traduisent un comportement objectivement incompatible avec la volonté claire et non équivoque de poursuivre l'exécution du bail commercial et de renoncer aux effets du congé délivré, les difficultés invoquées à l'encontre de la commune de PAILHES ne pouvant, à elles seules, expliquer une cessation totale de l'activité du bar restaurant, notamment durant la période estivale.

Dans ces conditions, ni le maintien temporaire dans les lieux, ni les démarches de paiement des loyers, au demeurant intervenues dans un contexte de contestation et de refus d'émission de titres de recettes par la commune de PAILHES, ne suffisent à caractériser une renonciation non équivoque au congé.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le congé délivré le 10 août 2022 par la SAS MESCLADIS a produit pleinement ses effets, de sorte que le bail commercial liant les parties a pris fin au 31 juillet 2023 et que le maintien dans les

lieux postérieurement à cette date est intervenu sans droit ni titre.

I. Sur les conséquences de l'occupation sans droit ni titre

➤ Sur la demande d'expulsion et le sort des biens mobiliers

Il est établi que le bail commercial liant les parties a pris fin au 31 juillet 2023 par l'effet du congé délivré par la SAS MESCLADIS.

Il ressort en outre du procès-verbal de constat dressé par commissaire de justice le 1^{er} août 2023, à l'occasion de la convocation des parties aux fins d'état des lieux de sortie, que la SAS MESCLADIS s'est opposée à la restitution des locaux et s'est maintenue dans les lieux postérieurement à la cessation du bail.

Ce maintien dans les lieux, en l'absence de tout titre juridique, caractérise une occupation sans droit ni titre.

Il y a lieu, en conséquence, d'ordonner l'expulsion de la SAS MESCLADIS ainsi que de tous occupants de son chef, des locaux litigieux, à défaut de libération volontaire des lieux dans un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, avec le concours de la force publique si nécessaire.

L'enlèvement des meubles et effets se trouvant dans les lieux sera effectué selon les règles fixées par les articles L433-1 et suivants, et R433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article L131-1 alinéa 1 du code des procédures civiles d'exécution que tout juge peut ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

Aux termes des dispositions de l'article L131-2 du même code, l'astreinte est à cet égard indépendante des dommages et intérêts. L'astreinte définitive ne peut être ordonnée qu'après une astreinte provisoire.

En l'espèce, compte tenu du maintien de la SAS MESCLADIS dans les lieux postérieurement à l'expiration du bail commercial, et de son opposition à la restitution des locaux, le prononcé d'une astreinte provisoire apparaît nécessaire afin d'assurer l'exécution effective de la mesure d'expulsion.

Il y a lieu, en conséquence, d'assortir l'obligation faite à la SAS MESCLADIS de libérer les lieux d'une astreinte provisoire de 20 euros par jour de retard, laquelle courra à l'expiration du délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, selon les modalités précisées au dispositif de cette décision, à charge pour la demanderesse de la liquider devant le juge de l'exécution passé ce terme, le présent tribunal ne se réservant pas le pouvoir de la liquider.

➤ Sur l'indemnité d'occupation

Le maintien de la SAS MESCLADIS dans les lieux postérieurement à la cessation du bail ayant privé la commune de PAILHES de la jouissance de son bien, il y a lieu de réparer ce préjudice par l'allocation d'une indemnité d'occupation.

Il ressort de la situation comptable produite par la commune de PAILHES, arrêtée au 30 novembre 2024, que le loyer trimestriel s'élevait à la somme de 3.240 euros.

En l'absence d'élément justifiant la nature et le montant de charges distinctes, l'indemnité d'occupation sera fixée à ce seul montant, hors charges, et sera due

jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés, laquelle devra être constatée par commissaire de justice dont les coûts d'intervention seront à la charge de la SAS MESCLADIS.

Il ne sera pas fait droit à la demande d'indexation sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux, l'indemnité d'occupation ne constituant pas un loyer.

I. Sur les autres demandes

➤ Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formée par la commune de PAILHES

Selon l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Le droit d'agir en justice ne dégénère en abus que s'il est établi que la partie demanderesse a agi de mauvaise foi, avec légèreté blâmable ou dans l'intention de nuire.

En l'espèce, si la SAS MESCLADIS est déboutée de l'ensemble de ses demandes, il n'en demeure pas moins que le litige s'inscrit dans un contexte conflictuel ancien et complexe, nourri de nombreuses pièces, échanges et décisions antérieures, de sorte que l'exercice de l'action ne saurait être regardé comme abusif.

La demande de dommages et intérêts formée par la commune de PAILHES au titre d'une procédure abusive sera en conséquence rejetée.

➤ Sur les frais irrépétibles

La SAS MESCLADIS succombant à l'instance, sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile sera rejetée.

Cependant, il apparaît équitable, au regard des circonstances de l'espèce, de la condamner à verser à la commune de PAILHES la somme de 1.500 euros à ce titre.

➤ Sur les dépens

L'article 696 du code de procédure civile dispose 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. En application de l'article 699 du même code, les avocats peuvent, dans les matières où leur ministère est obligatoire, demander que la condamnation aux dépens soit assortie à leur profit du droit de recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont ils ont fait l'avance sans avoir reçu provision.

La SAS MESCLADIS, qui succombe, sera condamnée aux dépens.

➤ Sur l'exécution provisoire

Par ailleurs, il est rappelé que l'article 514-1 du code de procédure civile expose que « le juge peut 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, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

Par exception, le juge ne peut écarter l'exécution provisoire de droit lorsqu'il statue

en référé, qu'il prescrit des mesures provisoires pour le cours de l'instance, qu'il ordonne des mesures conservatoires ainsi que lorsqu'il accorde une provision au créancier en qualité de juge de la mise en état ».

Aucune circonstance particulière ne justifie, en l'espèce, d'écarter l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par décision contradictoire, rendue en premier ressort par sa mise à disposition au greffe de la juridiction ;

Rejette l'ensemble des demandes formées par la SAS MESCLADIS au titre de manquements de la commune de PAILHES à son obligation de délivrance et de jouissance paisible des locaux loués ;

Dit que le congé délivré le 10 août 2022 par la SAS MESCLADIS a produit pleinement ses effets ;

Dit en conséquence que le bail commercial liant les parties a pris fin le 31 juillet 2023 ;

Dit que le maintien de la SAS MESCLADIS dans les lieux postérieurement à cette date constitue une occupation sans droit ni titre ;

Ordonne l'expulsion de la SAS MESCLADIS ainsi que de tous occupants de son chef, des locaux commerciaux situés 3 Place du 19 mars 1962 - 09130 PAILHES, à défaut de libération volontaire des lieux dans un délai de deux mois suivant la signification d'un commandement de quitter les lieux, avec le concours de la force publique si nécessaire ;

Dit que l'enlèvement des meubles et effets se trouvant dans les lieux sera effectué conformément aux dispositions des articles L433-1 et suivants, et R433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamne la SAS MESCLADIS à quitter et libérer les locaux commerciaux situés 3 Place du 19 mars 1962 - 09130 PAILHES dans le délai de DEUX MOIS à compter de la signification d'un commandement de quitter les lieux ;

Dit que, faute pour la SAS MESCLADIS d'avoir déféré à cette obligation à l'expiration de ce délai, elle sera **Condamnée** à une astreinte provisoire de 20 euros par jour de retard et ce pendant un délai de QUATRE MOIS ;

Dit qu'à l'expiration de ce second délai de QUATRE MOIS, à défaut de départ, il appartiendra à la commune de PAILHES de solliciter du Juge de l'exécution la liquidation de cette astreinte provisoire ;

Fixe l'indemnité d'occupation due par la SAS MESCLADIS à la commune de PAILHES à la somme de 3.240 euros par trimestre ;

Dit n'y a voir lieu de faire droit à la demande de paiement des charges par la SAS MESCLADIS ;

Dit que cette indemnité d'occupation sera due à compter du 1^{er} août 2023 et jusqu'à la libération effective des locaux commerciaux, laquelle devra être constatée par remise des clés opérée par commissaire de justice, les frais afférents étant à la charge de la SAS MESCLADIS ;

Dit n'y avoir lieu de faire droit à la demande d'indexation de l'indemnité d'occupation sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux ;

Déboute la commune de PAILHES de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Déboute les parties de l'intégralité de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Condamne la SAS MESCLADIS aux dépens de l'instance ;

Condamne la SAS MESCLADIS à payer à la commune de PAILHES la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit ;

Ainsi jugé et prononcé le 04 février 2026

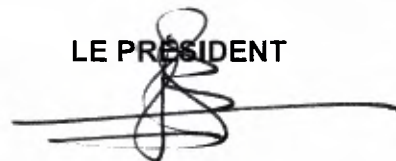
En application de l'article 450 du code de procédure civile, les parties ont été avisées que le jugement serait prononcé par sa mise à disposition au greffe de la juridiction à la date de ce jour.

En foi que quoi, ont signé M. Stéphane BOURDEAU, Président, et Madame GRANER-DUSSOL, Greffier.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



En conséquence,
La République Française mande et ordonne
A tous huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ledit jugement à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les
Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.
A tous commandants et officiers de la force publique d'y prêter main forte
lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente grosse, certifiée conforme à la minute dudit
jugement a été signée, scellée et délivrée par le Directeur de greffe soussigné.
Foix, le 04/02/26



Copie à:

Maître Quentin GUY-FAVIER de la SCP DEGIOANNI - PONTACQ - GUY-FAVIER

Maître Marine CHATRY-LAFFORGUE de la SCP SCP PRADON-BABY
CHATRY-LAFFORGUE