26 février 2026
Cour d'appel d'Aix-en-Provence
RG n° 24/15218

Chambre 1-2

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-2

ARRÊT

DU 26 FEVRIER 2026

N° 2026/120

Rôle N° RG 24/15218 - N° Portalis DBVB-V-B7I-BOEHA

S.C. PATRIMMO COMMERCE

S.A.S. LA CATHEDRALE [W]

C/

S.C.P. AJILINK [W]-BONETTO

S.A.S. LES MANDATARES

Société ANDIA DEVELOPPEMENT

S.A.S. FOREST DEVELOPPEMENT

S.A.S. MOMA GROUP

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Jean-claude SASSATELLI

Me Pierre-yves IMPERATORE

Me Romain CHERFILS

Décision déférée à la Cour :

Ordonnance de référé rendue par le Président du TJ de MARSEILLE en date du 18 Décembre 2024 enregistrée au répertoire général sous le n° 24/02249.

APPELANTES

S.C.P.I PATRIMMO COMMERCE, société civile de placement immobilier

dont le siège social est [Adresse 1]

représentée par Me Jean-claude SASSATELLI, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant,

S.A.S. LA CATHEDRALE [W]

dont le siège social est sis [Adresse 2] à [Localité 1]

représentée par Me Jean-claude SASSATELLI, avocat au barreau de MARSEILLE, substitué par Me Julien TURCZYNSKI, avocat au barreau de PARIS, plaidant

INTIMEES

S.C.P. AJILINK [W]-BONETTO

dont le siège social est [Adresse 3]

représentée par Me [F] [W], défaillante

S.A.S. LES MANDATARES,

dont le siège social est [Adresse 4]

représentée par Me [A] [N],

défaillante

SAS ANDIA DEVELOPPEMENT,

dont le siège social est [Adresse 5]

défaillante

S.A.S. FOREST DEVELOPPEMENT

dont le siège social est [Adresse 6]

représentée par Me Pierre-yves IMPERATORE de la SELARL LX AIX EN PROVENCE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

et assistée par Me Stéphane PEREL, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

S.A.S. MOMA GROUP

dont le siège social est [Adresse 6]

représentée par Me Romain CHERFILS de la SELARL LX AIX EN PROVENCE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

et assistée par Me Laurent AZOULAI de la SELEURL LAMLA, avocat au barreau de PARIS substitué par Me Diana DUKIC, avocat au barreau de MELUN, plaidant

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 20 Janvier 2026 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Angélique NETO, Conseillère a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

M. Gilles PACAUD, Président

Mme Angélique NETO, Conseillère

Madame Paloma REPARAZ, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Caroline VAN-HULST.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 26 Février 2026.

ARRÊT

Réputé contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 26 Février 2026,

Signé par M. Gilles PACAUD, Président et Mme Caroline VAN-HULST, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

***

EXPOSE DU LITIGE

La Ville de [Localité 1] a consenti à la société civile de placement immobilier Patrimmo commerce et la société par actions simplifiée (SAS) La Cathédrale [W] un bail emphytéotique, à effet au 26 octobre 2012, d'une durée de 50 ans, portant sur un ensemble immobilier dit '[Adresse 7]' d'environ 4 500 m2, divisé en plusieurs locaux commerciaux.

Suivant acte sous seing privé en date du 8 février 2022, les sociétés Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] ont consenti à la SAS Forest développement un bail commercial portant sur la voute n° 20 d'une surface totale de 247,20 m2, située [Adresse 5], à [Localité 1], pour une durée ferme et incompressible de 10 années courant du 15 mars 2022 au 14 mars 2032, moyennant un loyer initial fixe de 220 000 euros par an hors charges et taxes, outre une partie variable additionnelle correspondant à 2,2 % du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le preneur, payable trimestriellement.

Par acte de commissaire de justice en date du 22 mai 2024, les bailleresses ont délivré au preneur un commandement de payer une somme de 161 066,46 euros toutes taxes comprises en visant la clause résolutoire insérée au bail.

Le 16 mai 2024, les bailleresses ont mis en demeure la société Moma group, en sa qualité de caution solidaire, de leur régler la somme de 58 459,82 euros au titre de l'acte de caution du 14 juin 2022.

Se prévalant de l'infructuosité du commandement de payer, les sociétés Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] ont, par actes de commissaire de justice en date du 3 juin 2024, fait assigner la société Forest développement et la société Moma group devant le président du tribunal judiciaire de Marseille, statuant en référé, aux fins de constatation de la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion du preneur et de les condamner à leur verser diverses provisions.

Par ordonnance contradictoire en date du 18 décembre 2024, le juge des référés du tribunal judiciaire de Marseille a :

- dit n'y avoir lieu à référé concernant l'ensemble des demandes présentées par les sociétés Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] ;

- dit n'y avoir lieu de faire droit aux demandes présentées au titre des frais irrépétibles ;

- laissé les dépens à la charge des sociétés Patrimmo commerce et La Cathédrale [W].

Il a estimé que les demandes se heurtaient à des contestations sérieuses dès lors qu'elles supposaient d'interpréter le contrat de bail et les actes de caution, qu'une procédure au fond avait été introduite le 5 novembre 2024 entre les mêmes parties portant notamment sur la requalification du contrat conclu entre les parties, sa validité et le montant du loyer et que des sommes avaient été réglées postérieurement à la délivrance du commandement de payer à la suite de

deux saisies qui avaient été pratiquées.

Suivant déclaration transmise au greffe le 20 décembre 2024, les sociétés Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] ont interjeté appel de cette décision en toutes ses dispositions.

***

Par jugement en date du 16 juin 2025, le tribunal des affaires économiques de Marseille a placé la société Andia développement en redressement judiciaire en désignant Me [A] [N] de la SAS Les mandataires en tant que mandataire judiciaire.

Par jugement en date du 7 juillet 2025, le même tribunal a désigné Me [F] [W] de la société SCP Ajilink-Avazero-Bonetto en tant d'administrateur judiciaire de la société Andia développement.

Les bailleresses ont, dans le cadre de cette procédure, déclaré entre les mains du mandataire judiciaire une créance privilégiée de 578 868,10 euros toutes taxes comprises pour les échéances échues antérieurement à la procédure.

Par actes de commissaire de justice en date des 22 et 23 juillet 2025, Me [F] [W] de la société SCP Ajilink-Avazero-Bonetto, ès qualités d'administrateur judiciaire de la société Andia développement, et Me [A] [N] de la SAS Les mandataires, ès qualités de mandataire judiciaire de la même société, ont été mis en cause à la procédure.

Par jugement en date du 6 octobre 2025, le tribunal des affaires économiques de Marseille a fait droit à la demande de Me [F] [W] de la société SCP Ajilink-Avazero-Bonetto, ès qualités d'administrateur judiciaire de la société Andia développement, et Me [A] [N] de la SAS Les mandataires, ès qualités de mandataire judiciaire de la même société, de voir ordonner l'extension de la procédure judiciaire de la société Andia développement aux sociétés Patrimmo commerce et La Cathédrale [W].

Par arrêt en date du 21 octobre 2025, le premier président de la cour d'appel d'Aix-en-Provence a ordonné l'arrêt de l'exécution provisoire du jugement susvisé.

Par jugement en date du 10 décembre 2025, le tribunal des affaires économiques de Marseille a mis fin à la procédure

de redressement judiciaire de la société Andia développement.

Par acte de commissaire de justice en date du 30 octobre 2025, les sociétés Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] ont fait assigner en intervention forcée la SCP Ajilink [W]-Bonetto, représentée par Me [F] [W], agissant en tant qu'administrateur judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W], ainsi que la SAS Les mandataires, représentée par Me [A] [N], agissant en tant que mandataire judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] et la société Andia développement.

***

Aux termes de leurs dernières conclusions transmises le 17 décembre 2025, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des moyens et prétentions, les sociétés Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] demandent à la cour :

- d'infirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

- statuant à nouveau,

- de constater que la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail est acquise depuis le 22 juin 2024 ;

- de constater la résiliation dudit contrat à compter du 22 juin 2024 ;

- d'ordonner l'expulsion de la société Forest développement et de tous occupants de son chef des locaux en cause avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si nécessaire, sous astreinte de 3 000 euros par jour de retard au terme d'un délai d'un mois à compter de la signification de la décision à intervenir ;

- de condamner la société Forest développement, à titre provisionnel, à leur payer la somme de 633 825,46 euros toutes taxes comprises selon décompte établi à la date du 1er janvier 2026 comprenant le 1er trimestre 2026 au titre de son arriéré locatif (loyers, charges, taxes, indemnité d'occupation) ;

- de condamner la société Forest développement, à titre provisionnel, à leur payer la somme mensuelle de 27 601,47 euros toutes taxes comprises au titre d'une indemnité d'occupation à compter du 1er avril 2026, calculée en fonction du dernier appel de loyer et provisions sur charges du 1er trimestre 2026 (82 204,42 euros / 3) jusqu'à la libération effective des lieux loués et la remise des clés aux bailleresses ;

- de dire que toutes les sommes dues par la société Forest développement seront majorées de 5 % en application de l'article 7 du contrat de bail ;

- de dire que toutes les sommes exigibles dues la société Forest développement seront productrices d'un intérêt de retard au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues ;

- de condamner la société Forest développement, à titre provisionnel, à leur payer la somme de 165 608,82 euros toutes taxes comprises au titre de l'indemnité de relocation des locaux loués (27 601,47 euros TTC X 6 mois) ;

- de condamner la société Moma group, à titre provisionnel, à leur payer la somme de 406 315,99 euros toutes taxes

comprises au titre de son engagement de caution solidaire de la société Forest développement, outre intérêts au taux légal, à compter du 16 mai 2024 ;

- en tout état de cause,

- de déclarer commune et opposable la décision à intervenir à la SCP Ajilink [W]-Bonetto, représentée par Me [F] [W], agissant en tant qu'administrateur judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W], ainsi qu'à la SAS Les mandataires, représentée par Me [A] [N], agissant en tant que mandataire judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] et la société Andia développement ;

- de débouter les sociétés Forest développement et Moma Group de leurs demandes ;

- de condamner in solidum la société Forest développement et la société Moma group à leur verser la somme de 25 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens qui comprendront notamment les frais de commandement, d'assignation et de signification.

S'agissant du preneur, elles exposent que :

- le premier juge ne pouvait se prévaloir d'une procédure au fond en cours et de saisies-conservatoires pour s'opposer à leur demande de provision sollicitée en application des articles 835 du code de procédure civile et 1728 du code civil, sachant que le preneur a cessé de régler de manière spontanée ses loyers et charges depuis le 10 janvier 2024, que les causes du commandement de payer la somme de 161 066,46 euros n'ont pas été réglées dans le délai d'un mois et que la dette locative s'élève à la date du 1er janvier 2026 à la somme de 633 825,46 euros toutes taxes comprises ;

- le preneur, qui continue d'exploiter les locaux générant un chiffre d'affaires (1 363 386 euros en 2023) ne règle pas ses loyers, charges et taxes ;

- le trouble illicite que lui cause le non-paiement des loyers, charges et taxes par le preneur, qui ne respecte pas ses obligations contractuelles découlant du bail commercial, est manifeste ;

- tous les décomptes locatifs et les factures détaillent les sommes dues de manière claire et détaillée en précisant le montant des loyers, charges, impôts et taxes ;

- les sommes réclamées correspondent au bail commercial qui a été consenti ;

- le fait que le montant du loyer annuel fixe de 220 000 euros ne correspondrait pas à la valeur locative actuelle des lieux loués n'a aucun incidence sur l'obligation du preneur de régler ses loyers, charges et taxes conformément au bail, d'autant qu'aucune procédure de réduction du prix du loyer n'a été initiée par le preneur devant le juge des loyers commerciaux ;

- la répartition des charges communes entre tous les occupants de l'ensemble commercial est bien réalisée au prorata de la surface exploitée par chacun et de la surface de l'ensemble immobilier et que le montant des charges communes générales au m2 est le même pour toutes les sociétés occupantes, tel que cela résulte des décomptes de charges et relevés individuels par répartition qu'elles produisent ;

- le fait que le contrat de bail en cause soit un contrat d'adhésion avec des clauses types déterminées à l'avance entrainant un déséquilibre significatif échappe à la compétence du juge des référés qui n'a pas les pouvoirs de requalifier un contrat, d'autant qu'il est admis que l'article 1171 du code civil n'a pas vocation à s'appliquer aux baux commerciaux qui sont soumis à des règles particulières et que la preuve que les dispositions contractuelles n'auraient pas été

négociées et créent au préjudice du preneur un déséquilibre significatif, soit deux conditions cumulatives, n'est pas rapportée, sachant que l'alinéa 2 de l'article 1171 du code civil précise que l'appréciation du déséquilibre ne peut porter ni sur la chose ni sur le prix ;

- la globalité de l'opération projetée, au moment où le bail a été signé, a été appréciée et validée par l'ensemble des parties, dont le groupe Moma group qui réalisait à l'époque un chiffre d'affaires annuel de plus de 100 millions d'euros et avait pour objectif d'implanter son concept de restaurant sur [Localité 1] en créant, à cet effet, la société Forest développement ;

- concernant les clauses du bail discutées par le preneur, elles soulignent que :

* celles portant sur la durée du bail, conclue pour une durée de 10 années 'ferme et incompressible', ne sont pas sanctionnables dès lors qu'un bail commercial ne peut être d'une durée supérieure à un bail emphytéotique en application de l'article L 145-3 du code de commerce, sachant que le code de commerce fixe une durée minimale (9 ans) mais pas de durée maximale, et que le preneur avait le droit de renoncer à sa faculté de donner congé, par dérogation à l'article L 145-4 du même code, pendant une durée de 10 ans ;

* celles portant sur la résiliation du bail emphytéotique à tout moment par la Ville de [Localité 1] prévoient bien le paiement d'une indemnité d'éviction au preneur en cas de résiliation du bail par la ville de [Localité 1] pour motif d'intérêt général conformément à l'article L 145-14 du code de commerce ;

* celles prévoyant le paiement par le preneur de l'ensemble des loyers et charges dus jusqu'à la fin de la période ferme du bail, dans le cas où il quitterait les lieux de manière anticipée, sont conformes à l'article 1760 du code civil ;

* celles portant sur la fixation et la révision d'un loyer fixe et d'un loyer variable sont licites, sachant que le loyer fixe a été déterminé d'un commun accord par les parties, que le loyer variable n'a jamais été mis en oeuvre en l'absence de toute communication par le preneur de ses chiffres d'affaires, malgré les relances en ce sens, et que les règles de plafonnement du loyer en cas de renouvellement du bail ne s'appliquent pas au renouvellement des baux qui sont supérieurs à 9 ans ;

- avoir participé pour un montant de 1 700 000 euros hors taxes aux travaux d'aménagement de nature immobilière souhaités par le preneur, lesquels lui resteront acquis sans indemnité à la fin du bail, et accordé à ce dernier une franchise de loyers et de charges pour la période allant du 15 mars 2022 au 30 novembre 2022, ce qui démontre que les dispositions du bail ont bien été négociées par les parties ;

- le montant du loyer résulte de l'économie générale du contrat de bail et tient compte de l'ensemble des obligations des parties, des avantages commerciaux consentis et est conforme au taux d'effort (ratio loyer/chiffre d'affaires) habituellement pratiqué ;

- les manoeuvres dolosives alléguées ne sont pas démontrées, sachant que le bailleur n'est pas tenu, sauf clause contraire, d'assurer un environnement favorable au preneur et d'en assurer la commercialité, de sorte qu'elles ne sont en rien responsables des éventuelles difficultés économiques rencontrées par le preneur du fait d'absence de commercialité et/ou d'erreurs de gestion commises par leurs dirigeants respectifs, d'autant que les précédentes occupantes des locaux ont été placées en liquidation judiciaire à la suite de fermetures administratives liées à d'importants délits commis en matière de droit du travail et que nombreux restaurants implantés à [Localité 1] réalisent d'importants chiffres d'affaires ;

- le preneur ne peut, dans tous les cas, solliciter la réduction du prix du loyer du bail sur le fondement du dol mais seulement la nullité du bail et/ou l'allocation de dommages et intérêts ;

- la demande de l'indemnité provisionnelle de relocation est conforme à l'article 1760 du code civil et à l'article 3.1 du contrat de bail.

S'agissant de la caution, elles font valoir que :

- la société Moma group s'est portée caution solidaire du preneur par acte du 12 octobre 2022 dans la limite de 6 mois de loyers toutes taxes comprises pour toute dette ayant pris naissance au cours d'une année, renouvelable chaque année à compter de la date de prise d'effet du bail, et ce, pendant toute la durée du cautionnement ;

- la caution n'a jamais répondu à ses mises en demeure des 16 mai 2024 et 2 mai 2025 ;

- les plafonds de cautionnement s'établissent aux sommes de :

* 158 471,98 euros pour la période allant du 15 mars 2023 au 15 mars 2024

* 164 272,45 euros pour la période allant du 16 mars 2024 au 15 mars 2025

* 178 558,35 euros pour la période allant du 16 mars 2025 au 15 mars 2026

- le solde des échéances dues s'élève aux sommes de :

* 316 943,96 euros de loyers dus - 253 458,76 euros encaissés = 63 485,19 euros pour la première période ;

* 328 544,90 euros de loyers dus - 77 000,32 euros encaissés = 251 544,58 euros pour la deuxième période ;

* 357 116,70 euros de loyers dus - 37 145,55 euros encaissés = 319 971,15 euros pour la troisième période ;

- la caution est donc redevable des sommes suivantes :

* 63 485,19 euros pour la première période

* 164 272,45 euros pour la deuxième période

* 178 558,35 euros pour la troisième période,

soit un total de 406 315,99 euros correspondant au montant de la provision réclamée ;

- deux actes de cautionnement ont été signés le 14 juin et le 12 octobre 2022 avec des conditions différentes, le deuxième acte ayant été établi aux lieu et place du premier afin d'y ajouter et modifier des éléments pour être mis en adéquation avec le bail ;

- la validité de l'acte de cautionnement du 12 octobre 2022 ne se heurte à aucune contestation sérieuse, ce dernier ayant été signé par M. [R] par voie électronique via la plateforme DocuSign et transmis par M. [P], contrôleur financier de la société Moma groupe, le 13 octobre 2022, outre le fait qu'il comporte l'ensemble des mentions requises ;

- outre les mises en demeure qui ont été délivrées et qui sont parfaitement valables, l'acte introductif d'instance vaut mise en demeure de la caution d'avoir à se conformer à ses obligations contractuelles.

Aux termes de ses conclusions transmises le 6 octobre 2025, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des moyens et prétentions pour les raisons qui seront exposées ci-dessous, la société Forest développement sollicite de la cour qu'elle :

- confirme l'ordonnance entreprise ;

- condamne solidairement les appelants à lui payer la somme de 15 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de Me Pierre-Yves Imperatore, membre de la SELARL Lx Aix-en-Provence, avocat associé, aux offres de droit.

Elle fait valoir :

- que lors des négociations précontractuelles, il a été mis en avant la fréquentation qualitative et importante, un site rénové très prometteur impliquant plusieurs dizaines de commerce, une importante mobilisation commerciale et publicitaire de leur part, la réalisation d'analyses marketing à intervalles réguliers et la mise en place d'une politique commerciale, ce qui explique le bail qui a été établi de manière totalement unilatérale par les bailleresses qui s'analyse comme un contrat d'adhésion ;

- que très rapidement, elle a découvert que la situation était toute autre et que le niveau des loyers et charges imposés par le bail était en décorrélation totale avec le potentiel commercial du site et les chiffres d'affaires réalisés par rapport aux prévisionnels de 2 600 000 millions d'euros, sachant que de nombreux commerces avaient déjà déposé le bilan, et notamment le précédent exploitant dont les loyers et charges étaient inférieurs, et, qu'à ce jour, 9 procédures collectives ont été ouvertes et de nombreuses enseignes ont fermé leurs portes ;

- qu'en l'état d'un bail gravement déséquilibré et d'un environnement économique survendu et très défavorable, elle s'est vite trouvée dans l'incapacité de faire face à ses loyers et charges ;

- que le prix du loyer fixe résultant du bail correspond à une valeur locative de 890 euros le m2 et de 1174 euros le m2 en y incluant les charges, alors qu'elle a été évaluée par deux experts à une somme comprise entre 250 et 350 euros ;

- que le nouveau bail consenti par les bailleresses à la société Pizzeria Mongelli, qui occupe des locaux d'une surface identique à celle résultant de son bail, l'a été moyennant un loyer annuel de 100 000 euros hors taxes, soit environ 200 euros le m2 ;

- ne pas comprendre les loyers qui lui sont réclamées au regard des montants trimestriels appelés, ceux de 2024 n'ayant rien à voir avec ceux de 2023 ;

- les modalités de détermination du montant des charges locatives mis à sa charge sont totalement mystérieuses, faisant observer qu'aucun des occupants ne s'acquitte de la même somme au m2 alors qu'ils font partie d'un ensemble commercial dans lequel les charges communes doivent être acquittées et réparties équitablement entre eux, que les charges réclamées sont sans commune mesure avec celles fixées dans les baux en question et que le montant mis à sa charge est nettement supérieur à celui mis à la charge des autres occupants ;

- la répartition effective des charges, telle qu'elle est réalisée par les bailleresses, est donc contraire aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article L 145-40-2 du code de commerce et de l'article 6.2 du contrat de bail ;

- que le fait pour elle d'avoir réglé les charges pendant plusieurs années n'emporte pas acceptation expresse de les supporter et ne la prive pas d'une action en répétition de l'indu dans les limites de la prescription ;

- que la moitié du montant des loyers et charges est en réalité destiné à rembourser les bailleresses de leur participation financière, ce qui constitue un prêt déguisé qui lui aurait été consenti à son insu au titre de travaux ;

- que le bail en question constitue un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du code civil dont l'ensemble des

clauses non négociables, déterminées à l'avance par les bailleresses et créant un déséquilibre significatif doivent être réputées non écrites en vertu de l'article 1171 du code civil ;

- que le bail dénie la plupart des droits conférés par le statut des baux commerciaux, outre le fait qu'elle n'a pas pu en négocier les termes qui lui ont été imposés par les bailleresses, ce que révèlent les charges et conditions excessives du bail ;

- que les clauses les plus défavorables du bail prévoient que :

* les bailleresses tiennent leurs droits sur les locaux d'un bail emphytéotique administratif qui impliqué que la durée du bail ne peut pas excéder celle du bail emphytéotique et qu'elle n'a droit à aucune indemnité d'éviction à son expiration, ce qui la prive des droits de renouvellement et à indemnité d'éviction dont disposent tout preneur en application du statut des baux commerciaux ;

* le bail est résiliable à tout moment par la ville de [Localité 1] pour motif d'intérêt général et que si, une indemnité d'éviction est prévue dans un tel cas, elle sera réglée qu'à la condition pour le preneur de libérer les lieux à la date indiquée, ce qui fait obstacle au droit au maintien dans les lieux jusqu'à paiement de ladite indemnité résultant du statut des baux commerciaux ;

* le bail est consenti pour une durée de 10 années ferme et incompressible, renouvelable par périodes de 10 ans, ce qui fait obstacle à la faculté de résiliation triennale et à la possibilité de solliciter la révision du montant du loyer ;

* le bail prévoit qu'en cas de départ anticipé des locaux, elle serait redevable de la totalité des loyers jusqu'à la fin de la période et que, dans le cas où les locaux seraient reloués, elle devrait payer la différence entre le loyer stipule dans le bail et le nouveau loyer, ce qui révèle un déséquilibre manifeste au seul profit des bailleresses ;

* le loyer se calcule en cumulant un loyer fixe et un loyer variable, ce qui rend encore plus insupportable le montant du loyer et ce qui fait obstacle à la révision triennale du loyer, l'empêchant de saisir le juge des loyers en déplafonnement à la baisse du loyer, mais également à tout plafonnement du loyer au jour du renouvellement du bail, loyer de renouvellement qui pourra être déplafonné librement par les bailleresses ;

- avoir été victime d'une réticence dolosive manifeste voire de manoeuvres dolosives justifiant la réduction du prix du loyer et la condamnation des bailleresses à lui verser des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi en application de l'article 1137 du code civil ;

- qu'elle évalue son préjudice caractérisé par la perte de chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses dans les voûtes à la somme de 312 660 euros correspondant au trop payé de loyers depuis la conclusion du bail ;

- que la mauvaise foi des bailleresses fait obstacle à la mise en jeu de la clause résolutoire ;

- que le juge du fond est saisi de l'ensemble de ces questions.

Aux termes de ses dernières conclusions transmises le 6 octobre 2025, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des moyens et prétentions, la société Moma group sollicite de la cour qu'elle :

- la déclare recevable et bien fondée en ses demandes ;

- confirme l'ordonnance en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé concernant l'ensemble des demandes présentées par les appelantes mais l'infirme en ce qu'elle a rejeté sa demande formée au titre des frais irrépétibles ;

- statuant à nouveau,

* la dise et juge recevable et bien fondée en ses demandes,

* dise et juge que la demande en paiement formée à son encontre est sérieusement contestable tant en son principe qu'en son montant,

* dise et juge qu'une telle contestation empêche toute condamnation à son encontre ;

- déboute en tout état de cause les appelantes de leurs demandes ;

- les condamne, chacune, à lui verser la somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de Me Romain Cherfils, membre de la SELARL Lx Aix-en-Provence, avocat associé, aux offres de droit.

Elle fait valoir que son obligation de régler la somme sollicitée est contestable en son principe et montant pour les raisons suivantes :

- qu'après avoir indiqué, en se fondant sur un acte de caution du 14 juin 2022, qu'elle s'était portée caution solidaire dans la limite de trois mois de loyers hors taxe, ce qui représentait une somme de 58 459,82 euros, les bailleresses ont indiqué, en se fondant sur un acte de caution du 12 octobre 2022, qu'elle s'était portée caution solidaire dans la limite de la somme équivalente à six mois de loyers toutes taxes comprises, ce qui représentait une somme de 253 341,40 euros toutes taxes comprises ;

- les engagements de caution étant si différents et incohérents qu'ils rendent impossible toute condamnation ;

- l'article 5.2 du bail commercial se réfère à un engagement de caution sans que son nom n'y apparaisse, pas plus que l'annexe auquel il se réfère, outre le fait qu'il a une portée trop générale ;

- l'acte de cautionnement daté du 12 octobre 2022 et signé uniquement par la société Moma group ne se réfère aucunement à l'article 5.2 du bail commercial, ni même à la société Forest développement, de sorte que rien ne prouve qu'elle a pris connaissance des engagements souscrits par le cautionné dont l'identité est ignorée ;

- une mise en demeure par courrier RAR d'avoir à payer les loyers devait lui être adressée 8 jours au moins après une mise en demeure infructueuse notifiée au cautionné avant qu'elle ne soit mise en demeure de payer en tant que caution, formalisme qui n'a pas été respecté ;

- la durée de son engagement de caution est méconnue, ce qui rend le montant nécessairement incertain ;

- le montant de l'engagement est incertain, variable et mal justifié en raison de variations et incohérences des montants réclamés, d'un flou sur le plafond garanti et d'une incompréhension du changement d'engagement ;

- son engagement a été vicié par les manoeuvres des bailleresses pour les mêmes raisons que celles développées par le preneur tenant notamment à un dol manifeste lors des négociations, à un loyer exorbitant et des conditions financières anormales, à un financement anormal et une confusion des patrimoines et l'absence d'information et de devoir d'alerte ;

- le principe de proportionnalité et la protection de la caution interdisent de la tenir responsable d'un engagement disproportionné et entaché de vices.

La société Andia développement, la SCP Ajilink [W]-Bonetto, représentée par Me [F] [W], agissant en tant qu'administrateur judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W], et la SAS Les mandataires, représentée par Me [A] [N], agissant en tant que mandataire judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] n'ont pas constitué avocat.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 6 janvier 2026.

La société Forest développement a transmis de nouvelle écritures le 6 janvier 2026, soit après l'ordonnance de clôture.

Par courrier transmis par la voie du RPVA le 17 février 2026, la société Forest développement a informé la cour qu'une procédure de redressement judiciaire avait été ouverte à son encontre, le 16 février 2026, et que l'instance était interrompue par application des dispositions des articles L 622-21 et L 622-22 du code de commerce. Elle lui demandait donc de juger que cette ouverture faisait obstacle à toute action tendant à la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial fondée sur des loyers antérieurs au jugement d'ouverture.

Par soit-transmis en date du 18 février 2026, la cour a indiqué aux parties, qu'en application des dispositions des articles 369 et 371 du code de procédure civile, une instance en cours n'est pas interrompue par l'effet d'un jugement d'ouverture d'une procédure redressement judiciaire à l'encontre du débiteur dès lors que cette décision est intervenue postérieurement à l'ouverture des débats. Elle leur a imparti un délai expirant le vendredi 20 février 2026 à midi pour lui faire parvenir leurs éventuelles observations sur ce point précis et les a invitées à lui adresser le jugement du 16 février 2026 dans les plus brefs délais.

Par note en délibéré transmise le 19 février 2026, la société Forest développement indique à la cour que, si l'instance n'est effectivement pas interrompue lorsqu'elle est en état d'être jugée en application de l'article 371 du code de procédure civile, et notamment lorsque les débats ont été clôturés et l'affaire mise en délibéré, ces dispositions ne neutralisent pas les règles d'ordre public du livre VI du code de commerce portant sur l'ouverture d'une procédure collective, lesquelles

s'imposent au juge qui ne peut statuer sur la résiliation d'un bail commercial ou sur la condamnation au paiement de créances antérieures. Elle se réfère à un arrêt du 19 novembre 2025 (Cass.ch.com.19/11/25 n° 23-19.521), aux termes duquel la Cour de cassation a réaffirmé que l'action en résiliation du bail commercial, fondé sur des loyers antérieurs au jugement d'ouverture, est interrompue par l'effet de l'arrêt des procédures individuelles, peu important que l'instance ait été engagée avant l'ouverture de la procédure collective. Elle expose que l'article L 622-22 organise les effets procéduraux de cette suspension, en ce que les instances en cours ne disparaissent pas mais sont interrompues et, le cas échéant, reprises à la suite des déclarations de créances et à la mise en cause des organes de la procédure, non plus pour statuer sur le paiement, mais pour fixer le montant de la créance au passif de la procédure. Elle considère donc que le juge ne peut plus statuer sur les demandes de paiement de loyers antérieurs ou de résiliation de bail, même si l'ouverture du jugement de redressement judiciaire est intervenue postérieurement aux plaidoiries.

Par note en délibéré transmise le 23 février 2026, les appelantes relèvent que la société Forest développement reconnaît que l'instance n'est pas interrompue par l'ouverture d'une procédure collective du preneur postérieurement aux débats devant la cour d'appel et pendant le délibéré mais considère que, compte tenu de la suspension des poursuites dans les suites de l'ouverture de la procédure collective, la cour ne pourrait constater l'acquisition de la clause résolutoire au profit du bailleur et ordonner l'expulsion du locataire. Elles indiquent que l'arrêt de la Cour de cassation sur lequel la société Forest développement s'appuie ne concerne pas un cas où la procédure collective a été ouverte après l'ouverture des débats et en cours de délibéré mais qu'il concerne un preneur mis en procédure collective au cours de la procédure d'appel antérieurement à l'ouverture des débats. Elles se réfèrent à un arrêt de la cour d'appel de Paris du 8 novembre 2024 (n° 24/03518) qui reprend une jurisprudence constante selon laquelle la procédure collective ouverte en cours de délibéré n'empêche pas le juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire et d'en tirer les conséquences.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'interruption de l'instance

En application de l'article 369 du code de procédure civile, l'instance est interrompue par l'effet du jugement qui prononce le redressement ou la liquidation judiciaire dans les causes où il emporte assistance ou dessaisissement du débiteur.

L'article 371 du même code dispose qu'en aucun cas l'instance n'est interrompue si l'événement survient ou est notifié après l'ouverture des débats.

Il est admis que la survenance d'un jugement d'ouverture d'un redressement judiciaire du débiteur ne peut pas interrompre l'instance d'appel, s'il a été prononcé postérieurement à l'ouverture des débats.

En l'espèce, la clôture de l'instruction a été prononcée le 6 janvier 2026 et l'affaire plaidée à l'audience du 20 janvier suivant, de sorte que le jugement d'ouverture de la procédure collective, prononcé le 16 février 2026, intervenu postérieurement à l'ouverture des débats, n'a aucune incidence sur la présente instance.

Sur la demande de rabat de l'ordonnance de clôture

Il résulte de l'article 914-3 du code de procédure civile du code de procédure civile, dans sa version en vigueur depuis le 1er septembre 2024, applicable aux instances d'appel introduites à compter de cette date, issu du décret n° 2023-1391 du 29 décembre 2023, qu'après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion ne peut être déposée ni aucune pièce produite aux débats, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office. Sont cependant recevables les demandes en intervention volontaire, les conclusions relatives aux loyers, arrérages, intérêts et accessoires échus, aux débours faits jusqu'à l'ouverture des débats, si leur décompte ne peut faire l'objet d'aucune contestation sérieuse, ainsi que les demandes de révocation de l'ordonnance de clôture.

L'article 914-4 du même code dispose que l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue. Elle peut être révoquée, d'office ou à la demande des parties, soit par ordonnance motivée du juge de la mise en état, soit, après l'ouverture des débats, par décision de la cour.

En l'espèce, alors même que les appelantes ont conclu le 17 décembre 2025, après le renvoi de l'affaire lors de l'audience du 21 octobre 2025 afin de tirer les conséquences de l'extension de la procédure collective ouverte à l'égard de la société Andia développement en mettant en cause les organes de ladite procédure et d'actualiser leurs créances locatives en y incluant l'échéance due au titre du 1er trimestre 2026, la société Forest développement a attendu le jour de l'ordonnance de clôture pour transmettre de nouvelles conclusions, postérieurement à son prononcé, afin, d'une part, de tirer les conséquences de la fin de la mission des organes de la procédure (pièce nouvelle n° 21) et du désistement de la procédure opposant les appelantes à la société Andia développement (pièce nouvelle n° 20) et, d'autre part, de solliciter pour la première fois à titre subsidiaire des délais de paiement avec suspension des effets de la clause résolutoire.

Or, dès lors que le jugement rendu par le tribunal des affaires économiques de Marseille ayant mis fin à la procédure de redressement judiciaire de la société Andia développement a été rendu le 10 décembre 2025 et que la société Forest développement devait former sa demande subsidiaire dans le cadre de ses premières conclusions, la cour a considéré qu'elle ne justifiait d'aucune cause grave depuis que l'ordonnance a été rendue.

Dans ces conditions, la demande de révocation de clôture, à laquelle s'opposent les appelantes, n'étant pas justifiée, il y a lieu de déclarer irrecevables les conclusions transmises par la société Forest développement le 6 octobre 2026 ainsi que les nouvelles pièces n° 20 et 21 qui y sont annexées.

Sur les interventions forcées de la société Andia développement, la SCP Ajilink [W]-Bonetto, représentée par Me [F] [W], agissant en tant qu'administrateur judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] et la SAS Les mandataires, représentée par Me [A] [N], agissant en tant que mandataire judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W]

En application des articles 554 et 555 du code de procédure civile, peuvent intervenir en cause d'appel dès lors qu'elles y ont intérêt les personnes qui n'ont pas été parties, ni représentées en première instance ou qui y ont figuré en une autre qualité. Ces mêmes personnes peuvent être appelées devant la cour, même aux fins de condamnation, quand l'évolution du litige implique leur mise en cause.

En l'espèce, si l'intervention forcée de l'administrateur judiciaire et du mandataire judiciaire susvisés, par assignation du 30 octobre 2025, se justifiait par l'extension de la procédure de redressement judiciaire ouverte à l'égard de la société Andia développement aux appelantes par jugement rendu le 6 octobre 2025 par le tribunal des affaires économiques de Marseille, tel n'est plus le cas depuis le jugement rendu le 10 décembre 2025 par le même tribunal ayant mis fin à cette procédure collective.

Il n'y a donc pas lieu d'accueillir les interventions forcées des organes de la procédure collective susvisés agissant ès qualités en les mettant hors de cause.

Sur la constatation de la résiliation du bail et la demande d'expulsion subséquente

Il résulte de l'article 834 du code de procédure civile que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge du 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.

L'article 835 du même code dispose que 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.

Aux termes de l'article L 145-41 alinéa 1 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 application de ces textes, il est possible, en référé, de constater la résiliation de plein droit d'un contrat de bail en application d'une clause résolutoire lorsque celle-ci est mise en 'uvre régulièrement.

En l'espèce, le bail commercial à effet au 15 mars 2022, liant les parties, stipule dans un article 16 (en page 43) qu'à défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, (iii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, (iv) de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (...) ou (v) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du bail (chacune étant de même rigueur), le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le bail, si bon lui semble, et ce, un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet.

Le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré le 22 mai 2024 porte sur un arriéré locatif de 160 671,98

euros arrêté au 18 avril 2024.

La société Forest développement, qui ne conteste pas ne pas avoir réglé les causes des commandement de payer avant l'expiration du délai d'un mois qui lui était imparti, soutient que la validité de cet acte est sérieusement contestable au motif qu'elle est fondée à se prévaloir, d'une part, de l'absence de justificatifs portant sur les loyers et charges réclamés et, d'autre part, des conséquences résultant d'un consentement vicié lors de la formation du bail et/ou de la conclusion d'un contrat d'adhésion.

En premier lieu, concernant les sommes qui sont réclamées, le bail prévoit dans un article 4 (en pages 11 et 12) un loyer fixe et un loyer variable proportionnel au chiffre d'affaires réalisé par le locataire. Le loyer est fixé à un montant annuel de 220 000 euros hors taxes, charges et fiscalité, outre la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux légal à chaque échéance de loyer, taxes et impôts. Le loyer variable additionnel sera déterminé année par année correspondant à 2,2 % du chiffre d'affaires TTC réalisé par le preneur dans les locaux loués pendant la période considérée. Il est stipulé (en pages 13 et 14) que le loyer sera exigible dès la date de prise d'effet du bail mais qu'une franchise exceptionnelle de loyer, taxes et charges est accordée jusqu'à la date d'ouverture de l'établissement au public et, au plus tard, jusqu'au 1er décembre 2022. Le loyer, outre les charges, taxes et prestations sera payable par virement bancaire, trimestriellement et d'avance, au plus tard les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année. Les premiers termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer fixe, étant précisé que le premier ajustement du loyer en fonction du chiffre d'affaires se fera sur la base de celui réalisé par la preneur entre la date de prise d'effet du bail et le 31 décembre de l'année considérée. Par la suite, l'ajustement se fera avant le 30 juin par années successives en fonction du chiffre d'affaires du preneur réalisé au cours de l'année écoulée.

En outre, le même bail définit dans un article 6 (en pages 17, 18, 19, 20 et 21) les charges, dépenses, impôts et taxes dont est redevable le preneur en plus du loyer fixe et du loyer variable. Il est stipulé que les charges et dépenses sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée. Le preneur devra verser une provision trimestrielle en même temps que le loyer, dont le montant sera basé sur les dépenses TTC de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles TTC de l'année considérée et sera communiqué au preneur chaque année. Le bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle ainsi qu'en cas de modification de l'immeuble ou de la législation. Dans le courant de l'année civile suivante et au plus tard le 30 septembre, le bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le preneur pourra solliciter les justificatifs durant 2 ans suivant la régularisation.

Le décompte annexé au commandement de payer révèle que la société Forest développement a réglé les échéances trimestrielles des mois de janvier 2023 (74 245,20 euros), avril 2023 (74 245,20 euros), juillet 2023 (86 792,81 euros) et octobre 2023 (78 396,98 euros). Elle n'a pas réglé les échéances des mois de janvier 2024 (76 788,08 euros) et avril 2024 (76 788,08 euros), pas plus que les taxes bureaux de 2023 et 2024 (124,76 euros et 128,18 euros), le solde de la taxe d'ordures ménagères et de la taxe foncière de 2023 (7 743,73 euros) et une facture 'edle' (274,61 euros), soit un total de 160 671,98 euros, déduction faite de la somme de 1 175,46 euros due au preneur à la suite de la régularisation des charges de 2022.

Les échéances de 76 788,08 euros qui n'ont pas été réglées comprennent 71 151,78 euros TTC de loyers fixes, 4 698,30 euros TTC de provisions pour charges et 1 938 euros TTC de provisions à valoir sur la taxe foncière.

Alors même que la société Forest développement conteste les charges, dépenses, impôts et taxes qui lui sont réclamés, les appelantes versent aux débats les taxes foncières de 2022, 2023 et 2024, les relevés individuels par répartition des taxes foncières et taxes d'ordures ménagères concernant les exercices 2022 et 2023, les relevés de dépenses des charges communes générales de 2022 et 2023 détaillant poste par poste (eau, électricité, frais de télécommunication, nettoyage, entretien et petites réparations, assurance de l'immeuble, contrats divers, évènements et honoraires gestion technique) leur montant mensuel et annuel ainsi que le relevé indivuel par répartition de ces charges concernant l'exercice 2022.

En appliquant aux sommes à répartir (382 638,36 euros pour les charges communes de 2022, 112 941 euros pour la taxe foncière de 2022, 45 777 euros pour la taxe d'ordures ménagères de 2022, 440 651,71 euros pour les charges communes de 2023, 118 872 euros pour la taxe foncière de 2023 et 45 137 euros pour la taxe d'ordures ménagères de 2023) le tantième de la copropriété, à savoir 266,60/6486,57, les provisions sur charges (4 698,30 euros), les provisions à valoir sur la taxe foncière (1 938 euros) et le solde de la taxe d'ordures ménagères et de la taxe foncière de 2023 (7 743,73 euros) réclamés dans le commandement de payer ne sont pas sérieusement contestables. Il en va différemment des taxes de bureaux et de la facture 'edle' qui ne sont pas justifiées.

Dans ces conditions, l'obligation pour la société Forest développement de régler la somme de 160 144,43 euros (160 671,98 euros - 124,76 euros - 128,18 euros - 274,61 euros) à valoir sur l'arriéré des loyers, charges et taxes arrêté au 18 avril 2024, échéance trimestrielle d'avril à juin 2024 comprise, n'est pas sérieusement contestable pour absence de justificatifs portant sur le montant des charges, des impôts et taxes et sur leur mode de répartition entre les locataires de l'immeuble où se trouvent les locaux loués.

En second lieu, alors même que l'article 1103 du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits, la société Forest développement remet en cause la validité du bail qui lui a été consenti au motif qu'il lui a été imposé sans négociation et par suite de manoeuvres frauduleuses ayant vicié son consentement.

L'article 1171 du code civil dispose que dans un contrat d'adhésion, toute clause non négociable, déterminée à l'avance par l'une des parties, qui crée un déséquilibre entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite. Il reste que l'appréciation du déséquilibre significatif ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation.

En l'occurrence, si la société Forest développement liste les clauses qu'elle considère comme créant un déséquilibre significatif, dont l'analyse excède les pouvoirs du juge des référés dès lors que cela suppose d'interpréter les clauses du contrat, il n'en demeure pas moins qu'elle ne peut demander l'annulation de la clause portant sur le loyer proprement dit simplement parce qu'elle serait abusive ou déséquilibrée.

Dès lors que seule la partie fixe du loyer est réclamée, avec un montant initial et une révision annuelle clairement définis par le bail, le preneur ne peut se prévaloir de l'imprévisibilité de la partie variable du loyer en raison d'une méthode de calcul complexe ou unilatérale pour contester sérieusement le loyer réclamé dans son ensemble.

De plus, à l'exception des taxes de bureaux et de la facture 'elde', les appelants justifient le montant des charges, taxes et impôts réclamés à la société Forest développement comme ayant été calculé selon le tantième de la copropriété en fonction de la surface exploitée des locaux loués et comme correspondant à la liste figurant à l'article 6 du bail. Si la société Forest développement allègue que ces accessoires du loyer sont sans commune mesure avec ceux réclamés aux autres locataires de l'immeuble, elle n'en rapporte pas la preuve, pas plus que de leur caractère exorbitant au regard des services rendus. En effet, alors même que les charges communes générales afférentes à l'immeuble détaillées poste par poste dans le relevé des dépenses de 2022 et 2023 tenant à l'eau, l'électricité, aux frais de télécommunication, de nettoyage, à l'entretien et les petites réparations, l'assurance de l'immeuble, aux contrats divers, évènements et honoraires gestion technique correspondent, de toute évidence, à des services bénéficiant à la société Forest développement, elle ne démontre pas que le montant des accessoires réclamés est tel qu'il vise à rembourser les appelantes de leur participation financières aux travaux d'aménagement du preneur d'un montant de 1 700 000 d'euros, tel que cela est stipulé à l'article 4.4 du bail (page 15).

Dans ces conditions, et même si le juge du fond venait à qualifier le bail en question de contrat d'adhésion en raison de clauses créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, ces clauses, qui seraient réputées non écrites, ne remettraient pas en cause, avec à l'évidence requise en référé, le bail dans son ensemble, ni même l'obligation pour le preneur de régler les loyers, charges, impôts et taxes en contrepartie de l'exploitation des lieux.

C'est la raison pour laquelle la société Forest développement, qui entend contester les sommes contractuellement prévues dans le bail, se prévaut d'un vice du consentement lors de la conclusion du bail, et plus précisément de manoeuvres frauduleuses et d'une dissimulation intentionnelle d'informations déterminantes par les appelantes.

L'article 1130 du civil énonce que l'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. L'article 1137 du même code dispose que le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manoeuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Or, l'invocation d'un vice du consentement ne constitue pas une contestation sérieuse de l'obligation de la société Forest développement de régler ses loyers et accessoires. En effet, dès lors que nul ne peut se faire justice à soi-même, elle ne pouvait cesser de les régler avant même que le juge du fond ne se prononce sur la validité du contrat.

Si l'article 1219 du code civil énonce qu'une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave, la société Forest développement ne rapporte pas la preuve d'un vice du consentement l'empêchant d'exploiter les locaux. En effet, elle ne conteste pas que son activité a généré en 2023 un chiffre d'affaires de 1 363 386 euros.

De plus, comme le relèvent à juste titre les appelantes, un vice du consentement ne peut conduire qu'à l'annulation du bail et/ou à l'allocation de dommages et intérêts mais non à une réduction des loyers et ses accessoires.

Dans ces conditions, et même si le juge du fond venait à considérer que le consentement de la société Forest développement n'était pas libre et éclairé lors de la conclusion du bail, cela ne rend pas son obligation de régler les loyers et accessoires contractuellement prévus sérieusement contestable étant donné que le fait pour elle de continuer d'exploiter les locaux conformément au bail la prive de son droit de se prévaloir d'une exception d'inexécution.

En conséquence, c'est à tort que le premier juge a considéré que la validité du commandement de payer qui a été délivré le 22 mai 2024 était sérieusement contestable.

Il y a donc lieu d'infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé et, en statuant à nouveau, de constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le bail à effet au 22 juin 2024.

Dès lors que la société Forest développement ne sollicite pas, dans les écritures qui ont été retenues, des délais de paiement ayant pour effet de suspendre les effets de la clause résolutoire insérée au bail, il y a lieu d'ordonner l'expulsion de la société Forest développement et de tous occupants de son chef des locaux en cause avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si nécessaire.

En revanche, l'expulsion pouvant intervenir avec l'assistance de la force publique, il n'y a pas lieu d'y adjoindre une astreinte. Les appelantes seront donc déboutées de leur demande formée de ce chef.

Sur les demandes de provisions

Aux termes de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence, peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Il appartient au demandeur d'établir l'existence de l'obligation qui fonde sa demande de provision tant en son principe qu'en son montant et la condamnation provisionnelle, que peut prononcer le juge des référés sans excéder ses pouvoirs, n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la créance alléguée.

Une contestation sérieuse survient lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait éventuellement intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond.

Enfin c'est au moment où la cour statue qu'elle doit apprécier l'existence d'une contestation sérieuse, le litige n'étant pas

figé par les positions initiale ou antérieures des parties dans l'articulation de ce moyen.

Sur les demandes formées à l'encontre du preneur

En l'espèce, afin de contester son obligation de régler les provisions sollicitées, la société Forest développement soulève les mêmes moyens que ceux qu'elle a développés pour contester la validité du commandement de payer.

Or, il résulte de ce qui précède que l'obligation pour la société Forest développement de régler une provision de 160 144,43 euros à valoir sur l'arriéré des loyers, charges et taxes arrêté au 18 avril 2024, échéance trimestrielle d'avril à juin 2024 comprise, n'est pas sérieusement contestable, en l'état des justificatifs versés aux débats et la possibilité pour un juge du fond de qualifier le bail de contrat d'adhésion et/ou de retenir un vice du consentement lors de sa conclusion n'ayant aucune conséquence sur l'obligation première du preneur de régler ses loyers et accessoires.

A compter du mois de juillet 2024, l'obligation pour la société Forest développement de régler une indemnité provisionnelle pour occupation sans droit ni titre des locaux n'est pas sérieusement contestable.

Pour tenir compte du montant du loyer fixe révisé qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi ainsi que des provisions à valoir sur les charges communes générales et la taxe foncière, le montant non sérieusement contestable des indemnités d'occupation échues s'établissent comme suit :

- juillet à septembre 2024 : 80 411,50 euros TTC (73 813,81 + 4 698,30 + 1 938 euros) ;

- octobre à décembre 2024 : 80 411,50 euros TTC (73 813,81 + 4 698,30 + 1 938 euros) ;

- janvier à mars 2025 : 80 411,50 euros TTC (73 813,81 + 4 698,30 + 1 938 euros) ;

- avril à juin 2025 : 79 247,71 euros TTC (73 813,81 + 3 495,90 + 1 938 euros) ;

- juillet à septembre 2025 : 80 733,67 euros TTC (75 299,77 + 3 495,90 + 1 938 euros) ;

- octobre à décembre 2025 : 80 733,67 euros TTC (75 299,77 + 3 495,90 + 1 938 euros)

- janvier à mars 2026 : 80 733,67 euros TTC (75 299,77 + 3 495,90 + 1 938 euros) ;

soit un total provisionnel de 562 683,22 euros TTC à valoir sur les indemnités d'occupation arrêté au 31 mars 2026.

Si l'arriéré locatif au titre des loyers, accessoires des loyers et indemnités d'occupation arrêté au 31 mars 2026 s'élève à

un montant non sérieusement contestable de 722 827,65 euros (160 144,43 euros + 562 683,22 euros), les appelantes reconnaissent avoir recouvré la somme de 111 781,10 euros lors des saisies conservatoires qui ont été pratiquées et recouvrées.

Déduction faite de cette somme, le montant non sérieusement contestable de la provision à valoir sur l'arriéré locatif échu s'élève à la somme de 611 046,55 euros (722 827,65 euros - 111 781,10 euros), provision que la société Forest développement sera condamnée à verser aux appelantes.

En outre, à compter du mois d'avril 2026, la société Forest développement sera condamnée, à titre provisionnel, à verser une indemnité d'occupation de 26 911,22 euros TTC (soit 80 733,67 euros TTC par trimestre / 3 mois), et ce, jusqu'à la libération des lieux caractérisée par la remise des clés.

En sus, les appelantes sollicitent l'application de l'article 7.1 du bail stipulant qu'une majoration de 5 % des sommes dues sera appliquée de plein droit dans le cas où la clause résolutoire stipulée à l'article 16 serait mise en oeuvre.

Or, bien que cette clause n'appelle aucune interprétation, le fait que l'article 1231-5 du code civil confère au juge du fond le pouvoir, même d'office, de modérer la pénalité convenue dans le cas où le contrat ne serait pas exécuté à titre de dommages et intérêts si elle est manifestement excessive, rend l'obligation du preneur de la régler sérieusement contestable en son montant.

Les appelantes seront donc déboutées de leur demande formée de ce chef.

En revanche, il y a lieu de dire que toutes les sommes dues seront productrices d'un intérêt de retard au taux légal à compter de la date de leur exigibilité.

Enfin, les appelantes sollicitent une provision à valoir sur l'indemnité de relocation des locaux loués équivalent à 6 mois de loyers.

L'article 1760 du code civil énonce qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

L'article 3.1 du bail stipule que dans le cas où le preneur quitterait les lieux de manière anticipée, il s'engage à verser au bailleur l'ensemble des loyers et charges dus jusqu'à la fin de la période ferme du bail. Par dérogation, il ne sera tenu qu'au paiement des loyers et charges pour la durée nécessaire à la relocation des locaux loués à un nouveau preneur.

Or, le bail a pris fin, non pas par suite d'un prononcé de sa résiliation judiciaire en raison de la faute du preneur ou d'un départ anticipé des lieux, mais de la constatation de plein droit de sa résiliation en application de la clause résolutoire insérée au bail.

Dans ces conditions, l'obligation pour la société Forest développement de régler une provision sollicitée à valoir sur l'indemnité de relocation est sérieusement contestable. Les appelantes seront donc déboutées de leur demande formée de ce chef.

Sur les demandes formées à l'encontre de la caution

L'article 5.2 du bail (pages 16 et 17) stipule notamment que le preneur est tenu de délivrer au bailleur un cautionnement solidaire endossé par la société Moma group couvrant l'équivalent de 6 mois de loyer. Le cautionnement est établi conformément au modèle figurant en annexe 5.2. Le cautionnement garantit l'exécution de tous les engagements du preneur au titre du bail et des avenants éventuels qui seront conclus pendant toute la durée du bail. Le cautionnement pourra être mis en oeuvre chaque année, à dater de la prise d'effet du bail, dans la limite de la somme équivalente à 6 mois de loyers TTC, pour toute dette ayant pris naissance au cours de cette même année, et ce, pendant toute la durée du cautionnement. En cas de mise en oeuvre du cautionnement, la somme équivalente à 6 mois de loyers TTC constituera de nouveau le montant garanti à compter de chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail pendant toute la durée dudit cautionnement. Le cautionnement pourra être appelé en une ou plusieurs fois jusqu'à un délai de 6 mois suivant la plus tardive des deux dates entre la date de la libération des locaux loués par le preneur et celle d'expiration du bail.

Si le bail n'a pas été signé par la société Moma group, les pièces de la procédure révèlent que deux actes de cautionnement solidaire ont été signés de manière électronique par M. [R] en tant que représentant de la société Moma group en sa qualité de président, l'un le 14 juin 2022 et l'autre le 12 octobre 2022.

Dès lors que les appelantes se prévalent de celui signé le 12 octobre 2022, il n'y a pas lieu d'examiner la validité de l'acte signé le 14 juin 2022 tenant notamment à son formalisme.

Il n'en demeure pas moins que la société Moma group soutient que l'existence même de deux engagements différents rend sérieusement contestable son obligation de caution.

A la lecture des pièces de la procédure, et notamment d'échanges de mail entre [G] [J] de la société Patrimmo commerce et [K] [P], contrôleur financier de la société Moma group, les 29 août, 20, 21 septembre et 11 octobre 2022, il apparaît que la question s'est posée de faire apparaître dans l'acte de cautionnement la société La Cathédrale [W], en plus de la société Patrimmo commerce, en tant que bénéficiaires. A la suite de ces échanges, Mme [P] indique à Mme [J], par mail du13 octobre 2022, qu'il lui adresse, en pièces jointes, les cautions solidaires signées.

C'est ainsi que, contrairement à l'acte de cautionnement du 14 juin 2022, la société La Cathédrale [W] apparaît aux côtés de la société Patrimmo commerce comme étant bénéficiaires dans l'acte de cautionnement du 12 octobre 2022 que Mme [P] a transmis en pièce jointe de son mail adressé le lendemain. Si elle fait état de deux cautions solidaires signés, le deuxième acte concerne la société Andia développement, un autre preneur.

Ainsi, de toute évidence, l'acte de cautionnement du 12 octobre 2022 s'est substitué à celui du 14 juin 2022, à supposer que ce dernier concernait bien la société Forest développement dès lors que le 'Cautionné' n'est pas identifié, seule la référence au contrat signé le 8 février 2022 à effet au 15 mars 2022 pour une durée de 10 ans étant faite.

Alors même que la société Moma group ne conteste plus la signature électronique de l'acte de cautionnement du 12 octobre 2022 par M. [R], représentant de la société Moma group, précédée de la mention 'bon pour caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division' via la plateforme Docusign, elle affirme que l'absence de signature du 'Cautionné' le rend sérieusement contestable.

En l'occurrence, le 'Cautionné' en la personne de la société Forest développement en qualité de preneur sur des locaux litigieux est expressément mentionné en première page. L'acte stipule qu'en vertu d'un bail commercial qui a été consenti par le bénéficiaire à la société Forest développement en qualité de preneur sur des locaux situés dans un immeuble sis [Adresse 8] pour une durée de 10 ans ferme, à compter du 15 mars 2022, par acte sous seing privé en date du 8 février 2022, dont elle reconnaît avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie, annexé au présent acte de cautionnement. Sauf précision contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule dans le présent acte de cautionnement et qui ne sont pas définis dans ledit bail auront le sens qui leur est donné dans le contrat de bail. La caution déclare à cet égard avoir connaissance notamment des stipulations de l'article 4 du bail relatif au loyer et de l'article 5 relatif aux garanties, ainsi qu'aux diverses stipulations relatives aux charges locatives, impôts et taxes. Par application de ces stipulations, le cautionné a demandé à la caution de délivrer au bénéficiaire un tel cautionnement dans les conditions suivantes (...).

Dès lors que cet acte, qui ne lie que les bailleresses et la caution, désigne précisément la caution, les bénéficiaires, le preneur et le bail concerné, son irrégularité manifeste ne peut résulter de l'absence de signature du locataire.

Elle ne peut pas plus résulter de l'absence de signature des bailleresses. Le cautionnement s'analyse comme un contrat unilatéral par lequel seule la caution souscrit une obligation. Etant donné que seul celui qui s'oblige doit signer son engagement de caution, l'absence de signature de celui qui le reçoit, n'est pas de nature, avec l'évidence requise en référé, à vicier l'acte, d'autant qu'il a été produit par les appelantes elles-mêmes et que le bail a bien été exécuté.

De même, le fait que l'acte de cautionnement n'a pas été annexé au bail, étant relevé que c'est le bail qui a été annexé à l'acte en question, et que rien ne prouve qu'il a été établi conformément au modèle figurant en annexe 5.2 du bail, qui n'est pas versé aux débats, ne rend pas sa validité sérieusement contestable.

L'absence de paraphe sur chaque page de l'acte ne constitue pas plus une contestation sérieuse à sa validité, d'autant que chaque page comporte le cachet de la société Moma group.

Il en résulte que la validité de l'acte de cautionnement du 12 octobre 2022 n'est pas sérieusement remise en cause en raison de son formalisme.

Par ailleurs, l'article 3.1 de cet acte stipule que l'engagement de caution sera valablement mis en oeuvre en totalité ou par fractionnement, par simple lettre recommandée avec accusé réception émanant du bailleur, délivrée à la caution 8 (huit) jours au moins après mise en demeure infructueuse au cautionné, d'avoir à payer les montants restant alors dus, et demeurée infructueuse pendant 8 (huit) jours. Toute mise en oeuvre du cautionnement adressée à la caution plus de six mois après la plus tardive de ces deux dates, résiliation du bail ou libération des locaux, sera irrecevable.

Les appelantes se prévalent d'un courriel de mise en demeure adressé le 16 mai 2024 sur la boite mèl de M. [S]. Outre le fait que la société Moma group discute le droit de M. [S] de la représenter, l'acte de cautionnement prévoit l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception et non par courriel.

En tout état de cause, l'assignation de la société Moma group, qui s'analyse comme une sommation, vaut mise en demeure en application de l'article 1344 du code civil, d'autant que la clause susvisée n'impose pas de mise en demeure préalable à l'acte introductif d'instance.

Il s'ensuit que l'obligation de la société Moma group de respecter son engagement de caution n'est pas sérieusement contestable en raison de sa mise en oeuvre directement par assignation, sans mise en demeure préalable.

En outre, la société Moma group se prévaut des mêmes moyens que ceux soulevés par la société Forest développement pour contester son obligation de régler les sommes sollicitées.

Or, de la même manière que la cour a considéré que les moyens soulevés par la société Forest développement ne rendaient pas son obligation de régler ses loyers et accessoires sérieusement contestable, ces mêmes moyens ne constituent pas des contestations sérieuses à l'obligation de la société Moma groupe de respecter son engagement de caution.

Enfin, la société Moma group discute son obligation de régler les sommes sollicitées.

Il résulte de ce qui précède que seul l'acte de cautionnement signé le 12 octobre 2022 doit être pris en compte, de sorte que les comparaisons faites par la société Moma group entre l'engagement en résultant et celui prévu dans l'acte du 14

juin 2022 sont inopérantes.

L'article 1.2 de l'acte de cautionnement signé le 12 octobre 2022 stipule que l'engagement de paiement de toutes les sommes, visées au 1.1 que le cautionné pourrait devoir au bénéficiaire, est limité à une somme équivalent à tout moment à six (6) mois de loyers TTC, par année entière à compter de la prise d'effet du bail. Ainsi, le cautionnement pourra être mis en oeuvre pour chaque année, à date de la prise d'effet du bail dans la limite équivalent à six (6) mois de loyers TTC, pour toute dette ayant pris naissance au cours de cette même année, et ce pendant toute la durée du présent engagement. En cas de mise en oeuvre du cautionnement, cette somme équivalente à six (6) mois de loyers TTC constituera de nouveau le montant garanti, à compter de chaque anniversaire de la prise d'effet du bail, pendant toute la durée du présent engagement. A titre indicatif, ce montant correspond à la date du présent engagement, à une somme de 110 000 euros. Ce montant évoluera en même temps que le loyer, notamment dans les conditions visées par la bail, la loi, accords entre les parties ou autres, de manière à être égal en permanence à 6 (six) mois de loyers TTC. La caution dispense à cet égard le bénéficiaire de lui notifier le montant du loyer résultant chaque année de l'indexation.

L'article 1.1 stipule que la société Moma group déclare se porter caution personnelle et solidaire du cautionné envers le bénéficiaire, pour sûreté et garantie notamment de l'entière exécution par le preneur de ses obligations au titre du bail ou de ses suites, et du paiement de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur, outre celles dont le bailleur pourrait être responsable/redevable par le fait du preneur, le tout à quelque titre et pour quelque motif que ce soit. L'article se poursuite en mentionnant que le présent engagement a une portée générale. Il couvrira toutes les obligations financières du cautionné, à l'égard du bénéficiaire, au titre dudit contrat de bail et dans l'hypothèse d'un maintien dans les lieux après la résiliation du bail et jusqu'à totale libération des locaux.

Il en résulte que l'engagement de caution de la société Moma group se renouvelle tous les ans dans la limite de six mois de loyers TTC, les 'loyers' en question comprenant, pendant l'exécution du bail, le loyer fixe initial et révisé chaque année, le loyer variable, les charges, dépenses, impôts et taxes, soit tous les loyers et accessoires dus par la société Forest développement, et, depuis la fin du bail, les indemnités d'occupation échues dues par la même société.

Les 110 000 euros mentionnés dans l'acte correspondent à six mois de loyer fixe initial hors taxes et charges, soit 220 000 euros hors taxes et charges / 12 mois X 6 mois. Cette somme n'y est indiquée qu'à titre indicatif dès lors qu'elle est amenée à évoluer en fonction des sommes dues par la société Forest développement conformément à ce qui est prévu dans le bail.

Afin de déterminer le montant non sérieusement contestable dû par la société Moma group au titre de son engagement de caution, il y a lieu de tenir compte de ceux qui ont été retenus pour la société Forest développement.

Pour la période du 15 mars 2023 au 15 mars 2024, le preneur était redevable de la somme de 316 416,41 euros (316 943,96 euros - 124,76 euros - 128,18 euros - 274,61 euros), soit un plafond de cautionnement de la moitié de 158 208,21 euros. Déduction faire de la somme de 253 458,76 euros qui a été réglée, l'arriéré locatif s'élève à 62 957,65 euros, soit une somme inférieure au plafond de cautionnement.

Pour la période du 16 mars 2024 au 15 mars 2025, le preneur était redevable de la somme de 317 755,58 euros (76 788,08 euros + 80 411,50 euros + 80 411,50 euros + 80 411,50 euros) , soit un plafond de cautionnement de la moitié de 158 877,79 euros. Déduction faite de la somme de 77 000 euros qui a été encaissée, l'arriéré locatif s'élève à 240 755,58 euros, soit une somme supérieure au plafond de cautionnement.

Pour la période du 16 mars 2025 au 15 mars 2026, le preneur était redevable de la somme de 321 144,72 euros (79 247,71 euros + 80 733,67 euros + 80 733,67 euros + 80 733,67 euros), soit un plafond de cautionnement de la moitié de 160 724,36 euros. Déduction faite de la somme de 37 145,55 euros qui a été encaissée, l'arriéré locatif s'élève à 283 999,17 euros, soit une somme supérieure au plafond de cautionnement.

Il en résulte que l'obligation pour la société Moma group de régler solidairement avec la société Forest développement les provisions auxquelles elle a été condamnée dans la limite d'une provision de 382 559,80 euros à valoir sur son engagement de caution arrêté au 15 mars 2026 n'est pas sérieusement contestable.

Cette somme produira intérêt au taux légal à compter de l'assignation valant mise en demeure dans la limite de 253 833,53 euros correspondant à la somme sollicitée devant le premier juge et à compter de la présente décision pour le surplus.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Les intimées n'obtenant pas gain de cause, l'ordonnance entreprise sera infirmée en ce qu'elle a mis à la charge des appelantes les dépens de première instance et a dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

Les intimées seront condamnées in solidum aux dépens de première instance et d'appel, en ce compris le coût du commandement de payer délivré le 22 juin 2024.

L'équité commande en outre de les condamner à verser aux appelantes la somme de 10 000 euros pour les frais exposés en première instance et appel non compris dans les dépens en application de l'article 700 du code de procédure civile.

En revanche, en tant que parties tenues aux dépens, les intimées seront déboutées de leur demande formée sur le même fondement.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

Rejette la demande de révocation de l'ordonnance de clôture ;

Déclare irrecevables les conclusions transmises par la SAS Forest développement le 6 octobre 2026 ainsi que les nouvelles pièces n° 20 et 21 qui y sont annexées ;

Dit n'y avoir lieu d'accueillir les interventions forcées de la société Andia développement, la SCP Ajilink [W]-Bonetto, représentée par Me [F] [W], agissant en tant qu'administrateur judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] et de la SAS Les mandataires, représentée par Me [A] [N], agissant en tant que mandataire judiciaire des sociétés Andia développement, Patrimmo commerce et La Cathédrale [W] et, dès lors, les met hors de cause ;

Infirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Constate l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le bail à effet au 22 juin 2024 ;

Ordonne l'expulsion de la SAS Forest développement et de tous occupants de son chef des locaux en cause avec

l'assistance d'un serrurier et de la force publique si nécessaire ;

Déboute la société civile de placement immobilier Patrimmo commerce et la SAS La Cathédrale [W] de leur demande visant à entendre assortir la mesure d'expulsion d'une astreinte ;

Condamne la SAS Forest développement à verser à la société civile de placement immobilier Patrimmo commerce et la SAS La Cathédrale [W], ensemble, une provision de 611 046,55 euros au titre des loyers, accessoires des loyers et indemnités d'occupation échus arrêtés au 31 mars 2026 ;

Condamne la SAS Forest développement à verser à la société civile de placement immobilier Patrimmo commerce et la SAS La Cathédrale [W], ensemble, une provision de 26 911,22 euros TTC par mois à compter du 1er avril 2026, et ce, jusqu'à la libération des lieux caractérisée par la remise des clés ;

Dit que ces sommes produiront intérêts au taux légal à compter de leur date d'exigibilité, et ce, jusqu'à parfait paiement ;

Déboute la société civile de placement immobilier Patrimmo commerce et la SAS La Cathédrale [W] de leur demande tendant à voir majorer les provisions dues par la SAS Forest développement de 5 % ;

Déboute la société civile de placement immobilier Patrimmo commerce et la SAS La Cathédrale [W] de leur demande tendant à voir condamner la SAS Forest développement à leur verser une provision à valoir sur l'indemnité de relocation des locaux ;

Condamne la SAS Moma group solidairement avec la SAS Forest développement à verser les provisions auxquelles elle est condamnée dans la limite d'une provision de 382 559,80 euros à valoir sur son engagement de caution arrêté au 15 mars 2026 ;

Dit que cette somme produira intérêt au taux légal à compter de l'assignation dans la limite de 253 833,53 euros et à compter de la présente décision pour le surplus ;

Condamne in solidum la SAS Forest développement et la SAS Moma group à verser à la société civile de placement immobilier Patrimmo commerce et la SAS La Cathédrale [W], ensemble, la somme de 10 000 euros pour les frais exposés en première instance et appel non compris dans les dépens en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute la SAS Forest développement et la SAS Moma group de leurs demandes formées sur le même fondement ;

Condamne in solidum la SAS Forest développement et la SAS Moma group aux dépens de première instance et d'appel, en ce compris le coût du commandement de payer délivré le 22 mai 2024.

La greffière Le président