TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 28 avril 2026

N° RG 25/01255 - N° Portalis DB3R-W-B7J-2SCG

N° de minute :

Société AEW PARIS COMMERCES, représentée par son gérant la société AEW

c/

Société MKK FOOD

DEMANDERESSE

Société AEW PARIS COMMERCES, représentée par son gérant la société AEW
[Adresse 1]
[Localité 1]

Représentée par Maître Céline BOURDOULEIX de la SELARL PRCB AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : D1443

DEFENDERESSE

Société MKK FOOD
[Adresse 2]
[Localité 2]

Ayant pour avocat Maître Sylvie SAPOVAL de la SELARL SAPOVAL-PORLIER-ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E1445

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : François PRADIER, 1er Vice-président, tenant l'audience des référés par délégation du Président du Tribunal,

Greffier : Matëa BECUE, greffière

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance réputée contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal, conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Nous, Président , après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du 17 mars 2026, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 18 octobre 2012, la SCPI ACTIPIERRE 2 a donné à bail à la SARL LE GRAND DUC un local commercial situé [Adresse 2] à [Localité 3], pour une durée de neuf années, à compter du 1er juillet 2012, et moyennant un loyer annuel de 24.000 euros hors taxes et hors charges, payable trimestriellement et d'avance.

Par acte sous seing privé en date du 1er février 2013, la SARL LE GRAND DUC a cédé son fonds de commerce, comprenant le droit au bail sur le local commercial situé [Adresse 2] à [Localité 3], à la SARL BEN'S, moyennant un prix de 259.250 euros.

Par acte sous seing privé en date du 11 septembre 2019, la SARL BEN'S a cédé le droit au bail sur le local commercial situé [Adresse 2] à [Localité 3] à la SAS MK FOOD, moyennant un prix de 62.000 euros.

Le 28 avril 2022, la SCPI ACTIPIERRE 2 a fait l'objet d'une fusion-absorption par la SCPI ACTIPIERRE 3, laquelle est aujourd'hui dénommée la SCPI AEW PARIS COMMERCES.

Par acte du 10 mai 2024, la SCPI AEW PARIS COMMERCES a fait délivrer au preneur un commandement, visant la clause de résiliation de plein droit insérée au contrat de bail, portant sur le paiement de la somme de 10.392,76 euros au titre de l'arriéré locatif.

Par lettre en date du 14 février 2025, la SCPI AEW PARIS COMMERCES a mis en demeure la SAS MK FOOD de régler la somme de 11.642,63 euros au titre de l'arriéré locatif.

Par acte du 13 mars 2025, la SCPI AEW PARIS COMMERCES a fait délivrer au preneur un commandement, visant la clause de résiliation de plein droit insérée au contrat de bail, portant sur le paiement de la somme de 11.837,09 euros au titre de l'arriéré locatif.

Arguant que la SAS MK FOOD n'aurait pas régularisé les causes du commandement dans le délai imparti, la SCPI AEW PARIS COMMERCES a, par acte du 2 mai 2025, assigné la SAS MK FOOD devant le président du tribunal judiciaire de Nanterre statuant en matière de référé, aux fins de voir :
Constater la résiliation de plein droit de la location consentie sur le local commercial situé [Adresse 2] à [Localité 3], avec effet au14 avril 2025,Ordonner l'expulsion de la SAS MK FOOD des lieux loués, ainsi que celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier,Ordonner l'enlèvement et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tel garde-meuble de son choix, aux frais, risques et périls du preneur, et ce, en garantie de toutes sommes qui pourront être dues,DCJe me demande si cette partie de la demande appelle une motivation particulière.
PFNon pas particulièrement, le rappel des dispositions des articles L433-1 et L433-2 du Code des procédures civiles d'exécution se suffit à lui-même
Condamner la SAS MK FOOD au paiement de la somme provisionnelle de 17.349,35 euros correspondant à la dette locative arrêtée prorata temporis au 14 avril 2025, date d'acquisition de la clause résolutoire,Condamner la SAS MK FOOD au paiement d'une indemnité d'occupation fixée au dernier loyer majoré de 50% en vertu de l'article VI-11° du bail, droits, charges et taxes en sus, à compter du 14 avril 2025 et jusqu'à la libération effective des lieux,Assortir toutes ces sommes de l'intérêt contractuel égal au taux contractuel EURIBOR trois mois + 600 points de base, avec un minimum de 10% l'an, à compter du 14 février 2025, date de la mise en demeure,Ordonner la capitalisation des intérêts au même taux contractuel,Ordonner l'imputation de tout éventuel règlement postérieur à la date d'acquisition de la clause résolutoire, soit au 14 avril 2025, sur la dette d'indemnité d'occupation de la SAS MK FOOD,Condamner la SAS MK FOOD à payer une somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,Condamner la SAS MK FOOD aux entiers dépens, en ce compris le coût des commandements de payer des 10 mai 2024 et 13 mars 2025.
A l'audience du 7 octobre 2025, l'affaire a été renvoyée au 17 mars 2026.

Lors de l'audience du 17 mars 2026, la SCPI AEW PARIS COMMERCES, représentée par son conseil, confirme les termes de sa demande initiale. Il indique être opposé à l'octroi de délai de paiement.

En défense, régulièrement assignée à personne morale, la SAS MK FOOD a comparu en personne, par l'intermédiaire de son représentant, mais sans avoir constitué avocat.

A l'issue de l'audience, la date du délibéré de l'affaire a été fixée au 28 avril 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la non comparution de la défenderesse

En application des dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que s'il l'estime recevable, régulière et bien fondée.

La défenderesse non comparante ayant été régulièrement assignée, il y a lieu de statuer sur le fond.

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion

L'article 834 du code de procédure civile prévoit que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. L'absence de contestation sérieuse implique l'évidence de la solution qu'appelle le point contesté.

En outre, selon l'article 835 du même code, le président du tribunal judiciaire peut 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.

En vertu de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Il ressort par ailleurs des dispositions de l'article L145-41 du code de commerce que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit mentionner ce délai.

En l'espèce, le bail du 18 octobre 2012 qui lie les parties comporte une clause de résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges.

Il est constant que la SCPI AEW PARIS COMMERCES a fait signifier à la SAS MK FOOD un commandement d'avoir à payer la somme de 11.837,09 euros au titre des loyers échus, suivant exploit du 13 mars 2025. DCLe commandement de payer reproduit la clause résolutoire mais celle-ci n'est pas clairement lisible, dois-je en conclure que cela rend le commandement de payer non valable?
PFEn effet, ce n'est pas très lisible dû certainement à la mauvaise qualité de la photocopie. Néanmoins, on devine que celle-ci est bien reproduite et je suis d'avis de passer outre.

La SAS MK FOOD n'ayant pas, dans le délai légal d'un mois à compter de la délivrance du commandement du 13 mars 2025, réglé les causes dudit commandement, le défaut de paiement entraîne la résiliation du bail par le jeu de la clause de résiliation contractuelle qu'il y a lieu de constater à la date du 13 avril 2025 à minuit, en application de l'article L145-41 du code de commerce.

Dès lors, la SAS MK FOOD est occupante sans droit ni titre du local commercial depuis le 14 avril 2025, ce qui constitue pour la SCPI AEW PARIS COMMERCES un trouble manifestement illicite auquel il y a lieu de mettre fin en ordonnant la

libération des lieux et, faute de départ volontaire, l'expulsion de la défenderesse.

Sur la provision et les indemnités d'occupation

En application de l’article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut, dans les cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder au créancier une provision ou ordonner l'exécution de l'obligation, même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l’espèce, il résulte du décompte annexé au commandement de payer du 13 mars 2025 et du relevé de compte pour la période du 1er octobre 2020 au 08 avril 2025 que la dette locative s’élevant à la somme de 23.543,12 euros au 14 avril 2025 se décompose comme suit :
les loyers et charges des mois de janvier 2024 à juin 2025,la somme de 143,60 euros du 13 novembre 2020 pour « FACTURATION PONCTUELLE CALI »,la somme de 174,17 euros du 6 décembre 2021 pour « FACTURATION PONCTUELLE AVAL »,la somme de 179,96 euros du 12 août 2024 pour « refact cmd huissir refact »,la somme de 195,32 euros du 25 novembre 2024 pour « CMD DE PAYER REFACT CMD HUI »,la somme de 186,74 euros du 1er avril 2025 pour « CMD DE PAYER Refact cmd hui ».
Or, il convient de soustraire de la provision sollicitée les sommes de 143,60 euros du 13 novembre 2020 et de 174,17 euros du 6 décembre 2021, aucune pièce n’étant produite de nature à en justifier le quantum, a fortiori avec l’évidence requise en référé.

En outre, il figure dans le décompte arrêté au 3 octobre 2025, les sommes de 179,96 euros du 12 août 2024, 195,32 euros du 25 novembre 2024 et de 186,74 euros du 1er avril 2025 portées au débit du solde de la dette au titre de frais d’huissier. Il convient de relever que les frais d’huissier pour signifier d’éventuels actes sont déjà pris en compte dans les dépens de sorte qu’il convient de retirer ces sommes du solde de la dette de la SAS MK FOOD.

Selon l’article 1342-10 du code civil, le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter. A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a d'abord lieu sur les dettes échues.

En l’espèce, il ressort du décompte arrêté au 1er avril 2026 que la SAS MK FOOD a réglé la somme totale de 21.157,78 euros en procédant aux versements suivants :
la somme de 2.500 euros le 1er octobre 2025,la somme de 3.500 euros le 1er octobre 2025,la somme de 1.000 euros le 7 octobre 2025,la somme de 1.000 euros le 8 octobre 2025,la somme de 4.000 euros le 8 octobre 2025,la somme de 149,38 euros le 1er décembre 2025,la somme de 8,40 euros le 4 décembre 2025,la somme de 9.000 euros le 1er avril 2026.
Dès lors, seule la somme de 195,57 euros (22.663,33 – 21.157,78 = 195,57) apparaît non sérieusement contestable, et il convient de condamner, à titre provisionnel, la SAS MK FOOD au paiement de cette somme au titre de l’arriéré locatif arrêté au 14 avril 2025 (échéance du 2ème trimestre 2025 incluse).

Par ailleurs, les pouvoirs du juge des référés qui accorde une provision sont limités par le caractère non sérieusement contestable de l'obligation. La clause du bail qui prévoit que, en cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur, le bailleur percevra, de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé sur le taux EURIBOR trois mois, majoré de 600 points de base, avec un minimum de 10% l’an, s'analyse en une clause pénale pouvant être modérée par le juge du fond en raison de son caractère manifestement excessif, de sorte que le caractère non sérieusement contestable de l'obligation n'est pas établi. Il n'y a dès lors pas lieu à référé sur l'application de cette clause.

Par conséquent, la somme de 195,57 euros sera assortie des intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 13 mars 2025.

Selon l’article 1343-2 du code civil, les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le

contrat l’a prévu ou si une décision de justice le précise.

En l’espèce, la SCPI AEW PARIS COMMERCES sollicite qu’il soit ordonné la capitalisation des intérêts. Cette dernière ayant subi un préjudice du fait des retards de paiement des loyers et charges de la SAS MK FOOD, elle est bien fondée à obtenir la capitalisation des intérêts qui sera ordonnée.

Enfin, le maintien dans les lieux de la SAS MK FOOD causant un préjudice à la SCPI AEW PARIS COMMERCES, celle-ci est fondée à obtenir, à titre provisionnel, une indemnité d’occupation.

Les pouvoirs du juge des référés qui accorde une provision sont limités par le caractère non sérieusement contestable de l'obligation. La clause du bail qui prévoit que l’indemnité d’occupation sera égale au dernier loyer majoré de 50% s'analyse également en une clause pénale pouvant être modérée par le juge du fond en raison de son caractère manifestement excessif, de sorte que le caractère non sérieusement contestable de l'obligation n'est pas établi et qu'il n'y a pas lieu à référé sur l'application de cette clause.

Par conséquent, la SAS MK FOOD sera condamnée à payer, à titre provisionnel, à la SCPI AEW PARIS COMMERCES une indemnité d’occupation égale au montant du loyer courant, augmenté des charges et taxes afférentes, à compter du 1er juillet 2025 et jusqu’à la libération effective des lieux.

Sur le sort des meubles

En ce qui concerne le sort des meubles, il sera procédé selon les dispositions des articles L433-1 et L433-2 du Code des procédures civiles d’exécution.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Aux termes de l’article 696 du code de procédure civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens, dont la liste est fixée par la loi. Ceux-ci seront donc mis à la charge de la SAS MK FOOD.

Aux termes de l’article 700 du même code, le juge condamne la partie tenue aux dépens à payer à l’autre partie, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, la somme qu’il détermine en tenant compte de l’équité. Il convient de condamner la SAS MK FOOD à verser à la SCPI AEW PARIS COMMERCES la somme de 1.000 euros.

Il convient de rappeler que l'exécution provisoire de la présente ordonnance est de droit.

PAR CES MOTIFS,

Statuant en référé, par ordonnance mise à disposition au greffe, réputée contradictoire et en premier ressort,

Au principal, RENVOYONS les parties à se pourvoir ainsi qu’elles aviseront, et dès à présent, vu l’urgence :

CONSTATONS l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit au bénéfice de la bailleresse, à la date du 13 avril 2025 à minuit ;

CONDAMNONS la SAS MK FOOD à quitter les lieux loués situés [Adresse 2] à [Localité 3] ;

AUTORISONS, à défaut pour la SAS MK FOOD d'avoir volontairement libéré les lieux, qu'il soit procédé à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef avec si nécessaire le concours de la force publique ;

DISONS qu'en ce qui concerne le sort des meubles, il sera procédé selon les dispositions des articles L. 433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

FIXONS une indemnité d'occupation égale au montant du loyer (7962.88 € par trimestre hors charges et hors taxe), augmenté des charges et taxes afférentes ;

CONDAMNONS la SAS MK FOOD à payer à la SCPI AEW PARIS COMMERCES la somme de 195,57 euros à titre d'indemnité provisionnelle pour l'arriéré de loyers et charges locatives à la date du 14 avril 2025 (échéance du 2ème trimestre 2025 incluse), avec intérêts au taux légal à compter du 13 mars 2025, date du commandement de payer ;

CONDAMNONS la SAS MK FOOD à payer à la SCPI AEW PARIS COMMERCES, à compter du 1er juillet 2025, l'indemnité d'occupation ci-dessus fixée, par mois au prorata temporis, jusqu'à libération effective des lieux ;

ORDONNONS la capitalisation des intérêts dus pour une année entière ;

REJETONS le surplus des demandes de la SCPI AEW PARIS COMMERCES ;

CONDAMNONS la SAS MK FOOD aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer et de l'assignation ;

CONDAMNONS la SAS MK FOOD à payer à la SCPI AEW PARIS COMMERCES la somme de 1.000 euros en application des dispositions de l’article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est exécutoire de plein droit par provision ;

FAIT À [Localité 4], le 28 avril 2026.

LE GREFFIER
Matëa BECUE, greffière

LE PRÉSIDENT
François PRADIER, 1er Vice-président