8 octobre 2026
Cour d'appel de Paris
RG n° 25/18886

Pôle 1 - Chambre 3

Texte de la **décision**

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 3

ARRÊT DU 8 OCTOBRE 2026

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 25/18886 - N° Portalis 35L7-V-B7J-CMI64

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 16 Mai 2025 -Président du tribunal judiciaire de Melun - RG n° 25/00058

APPELANTES

S.C.I. JEALA,

Agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 1]

S.C.I. DU RU DE BELLOMBRE,

Agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentées par Me Denis Evrard de la SELAS CABINET EVRARD ET MAUPETIT - BRENNUS AVOCATS, avocat au barreau de Sens.

INTIMÉE

S.A.S. RABONI IDF,

Agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Caroline Levy de la SELARL CORNET LEVY - avocat au barreau de Paris, toque : P0416

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 906-5 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 31 août 2026, en audience publique, devant Michel RISPE, Président de chambre, chargé du rapport, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Michel RISPE, Président de chambre

Michèle CHOPIN, Conseillère

Nicolette GUILLAUME, Magistrate honoraire,

Qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Saveria MAUREL

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- rendu publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Michel Rispe, Président de chambre et par Mélanie Métays, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

****

Résumé des faits et de la procédure

Par acte sous seing privé du 24 janvier 2014, les sociétés civiles immobilières Jeala et Du Ru de Bellombre (ci-après, les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre) ont consenti à la société CRH Ile-de-France Distribution aux droits de laquelle se

trouve désormais la société Raboni Ile-de-France (ci-après, la société Raboni) un bail commercial portant sur divers locaux situés [Adresse 4], à [Localité 4], pour une durée de neuf années du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2022.

Selon l'article 4 dudit contrat de bail, 'Le preneur peut utiliser les lieux loués à l'usage de commerce de négoce en gros, demi-gros et détail, la location et la livraison de tous matériaux de construction, produits et outillages, machines, et équipement pour la construction, le bâtiment, le bricolage, l'aménagement intérieur et extérieur, et toutes prestations de services pour les professionnels et particuliers pouvant se rapporter directement ou indirectement aux activités ci-avant, sous les marques exploitées conformément à son objet social.

Les lieux loués ne peuvent être affectés à un autre usage et il ne peut y être exercé une autre activité que celle indiquée ci-dessus que dans les conditions des articles L 145-47 à L 145-50 du code de commerce'.

Selon l'article 3 du même contrat, les parties sont convenues de ne pas établir d'état des lieux contradictoire dans la mesure où le preneur les occupait déjà, pour partie depuis 1986, pour le reste depuis 1990.

Selon l'article 6 de ce contrat, 'Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 90 000 euros, payable mensuellement et d'avance sur factures émises par le bailleur, la première échéance étant fixée au 1er jour du mois suivant la signature du bail.

Il est précisé que le loyer sera facturé par la société civile immobilière Du Ru de Bellombre à hauteur de 1/3 (30 000 euros / an) et par Jeala à hauteur de 2/3 (60 000 euros / an), cette répartition étant basée sur les surfaces appartenant à chaque société bailleresse.

Le loyer est fixé en considération des travaux à réaliser par le preneur selon plan et descriptif joint en Annexe, estimés à 150 000 euros.

Les parties s'interdisent expressément de prendre en compte ces travaux dans la détermination de la valeur locative des locaux, quel que soit le moment et l'hypothèse qui se présenteraient'.

S'appuyant sur un procès-verbal de constat établi contradictoirement à leur demande, le 4 décembre 2024, par Me [I], commissaire de justice à [Localité 9], et faisant valoir que la société Raboni n'avait pas exécuté les travaux prévus au devis établi par la société Arcade IP pour un montant de 151 627,70 euros hors taxes, comme elle s'y était engagée en contrepartie d'un loyer réduit, et que de nombreux travaux étaient à réaliser dans les locaux loués dont une partie n'est plus exploitée ni entretenue, par acte du 17 janvier 2025, les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre l'ont fait assigner devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Melun aux fins d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire.

Par ordonnance contradictoire du 16 mai 2025, ledit juge des référés a :

- débouté les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre de leur demande d'expertise,

- condamné les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre à régler à la société Raboni la somme de 2 000 euros au titre de

l'article 700 du code de procédure civile,outre aux dépens,

- rappelé que la décision est exécutoire de droit par provision.

Par déclaration effectuée par voie électronique le 13 novembre 2025, les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre ont relevé appel de cette décision, élevant critiques contre tous les chefs de son dispositif.

Par leurs dernières conclusions remises au greffe et notifiées par voie électronique le 26 juin 2026, au visa de l'article 145 du code de procédure civile, les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre ont demandé à la cour de :

- infirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé entreprise,

en conséquence,

- décharger les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre des condamnations mise à sa charge par ladite ordonnance,

et, statuant à nouveau,

- entendre désigner un expert qui aura pour mission :

o de prendre connaissance des documents contractuels liant les parties et de toutes les pièces communiquées par celles-ci, de les entendre en leurs explications, de visiter en leur présence ou elles dûment appelées les immeubles faisant l'objet du bail sous seing privé à [Localité 3] du 24 janvier 2014 consenti par les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre à la société CRH IDF redistribution aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société Raboni, de les écrire [décrire],

o de dire :

-si les travaux prévus au devis établi par la société Arcade TP le 10 janvier 2014 et au plan d'exécution annexé au contrat de location ont été exécutés en tout ou partie par la société Raboni ou toute entreprise à son service, et sinon, préciser les travaux qui n'auraient pas été exécutés et en chiffrer le coût d'exécution à la date de dépôt de son rapport,

- si les propriétaires et le preneur ont exécuté les travaux d'entretien chacun en ce qui les concerne, et sinon, préciser les manquements qui auraient été commis par les propriétaires ou par le preneur, chiffrer le coût des travaux de remise en état qui leurs incombent réciproquement en vertu du bail et de la loi,

- donner son avis sur la valeur locative des immeubles appartenant aux sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre à la date du 1er janvier 2025,

- débouter la société Raboni de sa demande d'indemnité de frais irrépétibles,

- réserver les dépens de 1ère instance et mettre à la charge de la société Raboni les dépens d'appel.

Par ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées par voie électronique le 25 juin 2026, la société Raboni a demandé à la cour de :

- confirmer l'ordonnance dont appel en ce qu'elle a débouté les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre de l'ensemble de

leurs demandes et les a condamnées à lui verser la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens de première instance,

et statuant à nouveau,

- débouter les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre de leurs demandes,

- condamner les appelantes à payer en sus la somme de 5 000 euros en application des dispositions de 700 du code de procédure civile au titre de la procédure d'appel, ainsi qu'aux dépens.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 2 juillet 2026.

Motivation

SUR CE,

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel.

En application de l'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

Sur la demande d'expertise

La décision attaquée

Pour rejeter la demande d'expertise présentée par les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre, à titre liminaire, le premier juge a constaté que, par acte du 19 décembre 2024, ces sociétés avaient déclaré consentir au principe du renouvellement du bail dont s'agit, sous réserve que la locataire exécute pleinement ses obligations nées du contrat de bail du 24 janvier 2014, à savoir la réalisation de travaux pour un montant de 151 627,70 euros HT, selon devis de la société Arcade TP du 10 janvier 2014, et à condition également de porter le loyer à la somme annuelle de 300 000 euros HT, taxe sur la valeur ajoutée en sus, pour tenir compte de la valeur réelle des immeubles et eu égard à l'évolution des facteurs locaux de commercialité et sous réserve de demander la fixation du nouveau loyer par les voies judiciaires après expertise.

Il en a déduit que le bail commercial entre les parties avait été renouvelé pour une durée de neuf ans à compter de l'expiration du bail précédent, soit à compter du 1er janvier 2023.

Il a considéré que le contentieux, qui oppose les parties, relatif au prix du loyer ne relève pas de la compétence du juge des référés, mais de celle du juge des loyers commerciaux, et a retenu son incompétence pour ordonner une expertise portant sur la valeur locative du bien loué.

S'agissant de la demande d'expertise aux fins de vérifier si la société Raboni a exécuté les travaux prévus au devis établi par la société Arcade TP le 10 janvier 2014 et de dire si les propriétaires et le preneur ont exécuté les travaux d'entretien leur incombant, il a retenu qu'elle s'inscrit aussi dans le contentieux portant sur le montant du loyer et ne repose sur aucun motif légitime au sens de l'article 145 du code de procédure civile puisqu'il n'est fait état d'aucun litige potentiel hors ce contentieux du loyer.

Il a encore observé qu'au surplus, la société Raboni justifiait avoir exécuté des travaux de voirie sur le site Busc Raboni pour un montant de 112 212 euros selon facture de la société Eurovia en date du 31 mars 2015.

C'est aux motifs qui précèdent qu'il a rejeté la demande probatoire des sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre.

Moyens développés par les parties

Poursuivant l'infirmation de la décision entreprise, les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre précisent n'avoir accepté le principe du renouvellement du bail qu'à la condition que la société Raboni se mette à jour de ses engagements antérieurs qui n'avaient pas été respectés. Elles considèrent qu'il n'appartenait pas au juge des référés de se prononcer sur une appréciation de fond quant au renouvellement déjà acquis du bail. Elles observent que, de plus, le bail initial ne pouvait pas être renouvelé à compter du 1er janvier 2023.

Elles font valoir qu'elles pouvaient demander une expertise in futurum pour permettre ensuite d'éclairer le juge du fond sur l'avantage financier consenti à la société Raboni, en minimisant le montant du loyer en contre-partie de travaux

promis et non exécutés.

Enfin, elles estiment que c'est par une appréciation tout à fait erronée que le premier juge a considéré que la demande d'expertise aux fins de vérifier si la société Raboni avait exécuté les travaux prévus au devis établi par la société Arcade TP le 10 janvier 2014, s'inscrivait dans le contentieux portant sur le montant du loyer et ne reposait sur aucun motif légitime. Elles indiquent qu'au contraire cette demande d'expertise était préalable à une action en paiement de dommages et intérêts qui ne relève pas de la compétence du juge des baux commerciaux pour le préjudice qui leur a été causé en raison du non-respect d'engagements contractuels. Elles soulignent que cette action indemnitaire était tout à fait recevable de leur part que le bail soit renouvelé ou non puisqu'il s'agit d'un préjudice né au cours du premier bail et dont l'étendue ne pouvait être fixée qu'à la fin de celui-ci. Elles rappellent que les contestations portant sur le statut des baux commerciaux relèvent de la compétence du tribunal judiciaire en vertu des articles R 211-3-26 n°11 et R 211-4 du code de l'organisation judiciaire. Elles expliquent que d'ailleurs, elles ne sollicitent pas l'octroi de dommages et intérêts devant le juge des loyers qui serait incompétent et dont la mission consiste à fixer les conditions et le prix du bail renouvelé. Elles précisent que la médiation en cours porte également sur ces questions et non pas sur l'indemnisation du préjudice résultant de l'inexécution par la société Raboni de ses engagements antérieurs.

S'opposant à la demande adverse et poursuivant la confirmation de l'ordonnance entreprise, la société Raboni considère que c'est à bon droit que le premier juge a retenu que la demande d'expertise destinée à vérifier si les travaux prévus au devis de la société Arcade TP le 10 janvier 2014 ont été ou non exécutés par elle, relevait d'un contentieux portant sur la fixation du loyer. Elle observe que les appelantes continuent, en cause d'appel, à demander que l'expert judiciaire donne son avis sur la valeur locative des immeubles loués à la date du 1er janvier 2025, alors que la détermination de la valeur locative ressort du juge des loyers commerciaux, qui a une compétence exclusive à cet égard.

Elle indique qu'à la suite de la demande de renouvellement du bail qu'elle a formée à effet du 1er janvier 2025, les sociétés bailleresses ont notifié, le 24 octobre 2025, un mémoire en demande, pour fixer le loyer, en reprenant les mêmes demandes qu'en référé, soit la fixation du loyer à 300 000 euros HT par an et des dommages et intérêts pour des travaux prétendument non réalisés, à hauteur de 150 000 euros, sollicitant, à nouveau, une mesure d'instruction.

Selon la société Raboni, ensuite de la notification du mémoire, puis de l'assignation devant le juge des loyers pour solliciter une mesure d'expertise, la demande faite en référé n'aurait plus d'objet. Elle soutient que la question de la réalisation des travaux relève du litige en cours devant le juge des loyers. Elle ajoute que la demande d'expertise n'a aucune finalité probatoire, en vue d'un litige futur, autre que celle d'obtenir un loyer déplafonné à hauteur de 300 000 euros pour des raisons qui seront développées devant le juge des loyers et dans le cadre, si besoin, d'une mesure d'instruction.

De plus, la société Raboni prétend que les travaux prévus ont bien été exécutés, en particulier, la réfection des zones de roulement, ce qui est confirmé non seulement par le commissaire de justice qu'elle a mandaté et par le responsable du site. Elle conteste aussi que des manquements puissent lui être valablement imputés.

Réponse de la cour

La cour, statuant en voie d'appel d'une décision du juge des référés et dès lors investie des pouvoirs dévolus à ce dernier, rappelle qu'aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

Pour être recevable, la demande de mesure d'instruction doit être présentée alors qu'aucune juridiction du fond n'a été saisie du litige dont la solution nécessiterait la preuve des faits dont la recherche est le but de l'expertise sollicitée en référé. En effet, le juge saisi d'un litige détient seul le pouvoir d'ordonner une expertise s'il l'estime nécessaire à la solution de ce litige.

Néanmoins, une instance en cours ne fait pas obstacle à une mesure d'instruction in futurum, si la demande formée au fond et la demande sous-tendant l'expertise, sont différentes (cf. Cass. 2ème Civ., 21 mars 2019, pourvoi n°18-10.019 ; 2ème Civ., 30 septembre 2021, pourvoi n°19-26.018). Notamment, la Cour de cassation a jugé qu'une instance, relative à la seule annulation d'un congé refusant le renouvellement d'un bail commercial et offrant le paiement d'une indemnité d'éviction, ne fait pas obstacle à une demande d'expertise avant tout procès destinée au recueil des éléments de preuve nécessaires à l'évaluation et à la fixation des indemnités d'éviction et d'occupation, dont le juge du fond n'a pas été saisi (3ème Civ., 6 avril 2023, pourvoi n° 22-10.475).

Lorsque la mesure d'instruction est sollicitée avant tout procès, les dispositions de l'article 146, alinéa 2, du même code qui prévoient qu'en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve, ne sont pas applicables. En effet, une telle demande relève des seules dispositions de l'article 145 susvisé. Ainsi, il entre dans les pouvoirs du juge des référés d'ordonner, sur le fondement de ce texte, notamment une mesure d'expertise ainsi qu'une communication de pièces, sous réserve pour le demandeur de justifier d'un motif légitime.

La décision ordonnant une mesure in futurum n'implique aucun préjugé sur la responsabilité des parties appelées à la procédure ni sur les chances de succès du procès susceptible d'être ultérieurement engagé. Reste qu'il est nécessaire pour faire droit à une demande sur ce fondement de constater préalablement la possibilité d'un procès potentiel, non manifestement voué à l'échec, sur la base d'un fondement juridique suffisamment déterminé, et dont la solution peut dépendre de la mesure d'instruction sollicitée. Et, si la procédure prévue par l'article 145 n'est pas limitée à la conservation des preuves, mais peut également tendre à leur établissement, encore incombe-t-il à celui qui l'engage de justifier des éléments de nature à établir le motif légitime dont il se prévaut et de démontrer que la mesure est de nature à permettre d'améliorer sa situation probatoire.

Il est encore acquis que lorsque le juge fait droit à une mesure d'instruction sur ce fondement, il doit veiller à ce qu'elle soit limitée dans le temps et dans son objet, proportionnée à l'objectif poursuivi et qu'elle ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts légitimes et antinomiques en présence.

De plus, selon l'article 263 du même code, l'expertise n'a lieu d'être ordonnée que dans le cas où des constatations ou une consultation ne pourraient suffire à éclairer le juge, tandis que l'article 256 du même code précise que cette dernière mesure vise à répondre à une question purement technique qui ne requiert pas d'investigations complexes.

Par ailleurs, les articles R. 145-20 à R. 145-22 du code de commerce fixent les règles en matière de révision des loyers. Celles applicables à la procédure à ce titre sont déterminées aux articles R. 145-23 à R. 145-33 du même code.

En particulier, l'article R. 145-23 du même code prévoit que 'Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.

Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble'.

En outre, l'article R. 145-30 du même code prévoit que :

'Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux aux jour et heure décidés par lui le cas échéant en présence d'un consultant.

Toutefois, s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder.

Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert dont la mission porte sur les éléments de fait permettant l'appréciation des critères définis, selon le cas, aux articles R. 145-3 à R. 145-7, L. 145-34, R. 145-9, R. 145-10 ou R. 145-11, et sur les questions complémentaires qui lui sont soumises par le juge.

Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle porte'.

Au cas présent, il convient de constater en premier lieu que lorsque le juge des référés a été saisi, par le placement de l'assignation susvisée du 17 janvier 2025, aucune autre instance n'était nouée entre les parties.

Ce n'est qu'ultérieurement, après notification d'un mémoire par lettre recommandée du 24 octobre 2025, que les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre ont fait délivrer à la société Raboni une assignation à comparaître à l'audience du 22 juin 2026 du juge des loyers commerciaux de Melun aux fins de l'entendre :

- fixer à 300 000 euros HT par an en principal le montant du loyer à compter du 1er juillet 2026,

- dire et juger que la société Raboni sera tenue au paiement des intérêts de droit au taux légal en vertu de l'article 1155 du code civil à compter du 24 octobre 2025 date de la notification du mémoire et subsidiairement à compter de ce jour,

- fixer, pour le cas où une mesure d'instruction serait ordonnée, le loyer provisionnel à 250 000 euros HT par an à compter du 1er juillet 2025,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,

- condamner la société Raboni aux dépens.

C'est donc vainement que la société Raboni fait état de la procédure ultérieure ainsi engagée par les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre devant le juge des loyers commerciaux, alors qu'au jour où la requête a été présentée, aucune juridiction n'avait été saisie sur le fond.

Il convient encore de relever que la saisine initiale du premier juge n'avait pas pour finalité d'apprécier la valeur locative du bien objet du contrat de bail mais de déterminer si la locataire avait fait réaliser les travaux stipulés comme devant être entrepris à sa charge dans le contrat de bail, peu important que ce soit en contre-partie d'une modération du loyer. En effet, selon la décision entreprise, c'est par conclusions notifiées le 19 mars 2025 que les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre exposant que les parties étaient en désaccord sur le montant du nouveau loyer ont demandé au juge des référés de compléter la mission de l'expert sur ce point.

Or, s'il n'est pas sérieusement discuté que la révision du loyer relève de la compétence du président du tribunal judiciaire statuant comme juge des loyers commerciaux, selon la procédure rappelée ci-avant, il est acquis qu'il n'entre pas dans ses attributions de se prononcer sur le renouvellement du bail ou sur une demande de dommages et intérêts pour sanctionner un manquement d'une partie au bail. A l'inverse, le tribunal judiciaire appelé à se prononcer sur une telle responsabilité ou sur le droit ou l'absence de droit au renouvellement, pourra, s'il y a lieu, déterminer, accessoirement, le montant du nouveau loyer éventuellement applicable. En tout état de cause, comme l'appelant l'a fait valoir à juste titre, il n'appartenait pas au juge des référés de se prononcer sur le renouvellement du bail commercial.

De surcroît, à cet égard le premier juge a relevé que si les bailleresses avaient consenti au principe du renouvellement du bail, c'était sous réserve que la locataire exécute pleinement ses obligations nées du contrat de bail du 24 janvier 2014, à savoir la réalisation des travaux prévus selon devis de la société Arcade TP du 10 janvier 2014, et à condition également de porter le loyer à la somme annuelle de 300 000 euros HT.

Alors que les parties sont contraires sur l'étendue des travaux réalisés et sur le respect par la société Raboni de ses engagements contractuels, qu'il apparaît qu'un litige potentiel est susceptible de se nouer à ce titre devant le tribunal judiciaire, qui ne peut être regardé comme manifestement voué à l'échec, que la mesure permettra d'améliorer la situation probatoire des appelantes et le cas échéant d'éclairer le juge saisi du litige, le motif légitime est suffisamment caractérisé.

En outre, dès lors que l'utilité de la mesure ordonnée à cet égard n'est pas sérieusement contestable, l'expertise aura également pour finalité d'éclairer la juridiction du fond quant à la valeur locative du bien.

Par voie de conséquence, la décision entreprise sera infirmée en ce qu'elle a refusé d'ordonner la mesure d'expertise sollicitée, laquelle sera ordonnée dans les conditions du présent dispositif.

Sur les frais de la procédure

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Il sera rappelé que la définition des dépens afférents aux instances, actes et procédures d'exécution résulte des dispositions de l'article 695 du code de procédure civile, sans qu'il appartienne au juge de la modifier ni d'y ajouter, notamment s'agissant d'y inclure tel ou tel frais, notamment s'agissant du coût d'un acte.

En application de l'article 696 alinéa 1er du même code, de principe, les dépens doivent être mis à la charge de la partie perdante.

La Cour de cassation juge que la partie défenderesse à une demande de mesure d'instruction, ordonnée sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, ou demanderesse à la rétractation d'une telle mesure, ne peut être considérée comme une partie perdante au sens de l'article 696 du code de procédure civile, cette mesure n'étant pas destinée à éclairer le juge mais n'étant ordonnée qu'au bénéfice de celui qui la sollicite en vue d'un éventuel futur procès au fond (Cass., Soc., 16 décembre 2020, pourvoi n° 17-22.302 ; Cass., 2e Civ., 21 novembre 2024, pourvoi n° 22-16.763 ; Cass., 2e Civ., 23 octobre 2025, pourvoi n° 23-11.852, 23-12.901).

Au cas présent, alors que la demande est fondée sur l'article 145 précité et tend, avant tout procès, à organiser une mesure d'instruction dans l'intérêt de les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre, qu'aucune responsabilité n'est établie avec l'évidence requise en référé, celles-ci doivent supporter les dépens de première instance et d'appel.

Conformément aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, l'équité pas plus que la situation économique des parties ne commandent qu'il soit alloué d'indemnité au titre des frais exposés dans le cadre de l'instance non compris dans les dépens.

La décision entreprise sera infirmée de ce chef.

Dispositif

Par ces motifs,

Infirme l'ordonnance de référé entreprise en toutes ses dispositions soumises à la cour sauf en ce qu'elle a condamné les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre aux dépens;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Ordonne une expertise et désigne pour y procéder:

M. [M] [S]

[Adresse 7]

[Localité 8]

[XXXXXXXX01]

Email : [Courriel 1]

inscrit sur la liste des experts près la cour d'appel de Paris, avec pour mission de :

' de prendre connaissance des documents contractuels liant les parties et de toutes les pièces communiquées par celles-ci, de les entendre en leurs explications, de visiter en leur présence ou elles dûment appelées les immeubles faisant l'objet du bail sous seing privé à [Localité 3] du 24 janvier 2014 consenti par les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre à la société CRH IDF redistribution aux droits de laquelle se trouve la société Raboni, de les décrire,

' de dire :

-si les travaux prévus au devis établi par la société Arcade TP le 10 janvier 2014 et au plan d'exécution annexé au contrat de location ont été exécutés en tout ou partie par la société Raboni ou toute entreprise à son service, et sinon, préciser les travaux qui n'auraient pas été exécutés et en chiffrer le coût d'exécution à la date de dépôt de son rapport,

- si les propriétaires et le preneur ont exécuté les travaux d'entretien chacun en ce qui les concerne, et sinon, préciser les manquements qui auraient été commis par les propriétaires ou par le preneur, chiffrer le coût des travaux de remise en état qui leurs incombent réciproquement en vertu du bail et de la loi,

- donner son avis sur la valeur locative des immeubles appartenant aux sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre à la date du 1er janvier 2025,

Rappelle qu'en application de l'article 278 du code de procédure civile, le cas échéant, l'expert pourra prendre l'initiative de recueillir l'avis d'un autre technicien (sapiteur), mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne ;

Fixe à la somme de neuf mille (9 000) euros le montant de la provision concernant les frais d'expertise qui devra être consignée par les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre avant le 1er décembre 2026, entre les mains du régisseur d'avances et de recettes du tribunal judiciaire de Melun ;

Dit que faute de consignation de la provision dans ce délai impératif, ou demande de prorogation sollicitée et accordée en temps utile, la désignation de l'expert sera caduque et de nul effet ;

Dit que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 248, 263 à 284-1 du code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport au greffe de ce tribunal avant le 1er mai 2027 sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile de manière motivée auprès du juge du contrôle ;

Dit que l'exécution de la mesure d'instruction sera suivie par le juge du service du contrôle des expertises du tribunal judiciaire de Melun, spécialement désigné à cette fin ;

Condamne les sociétés Jeala et Du Ru de Bellombre aux dépens d'appel ;

Rejette les demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT