



REÇU LE
22 JUIN 2026
SELARL HERBAUT - PECOU

Lamiel BARRET KRIEGLER

Thierry BENAROUSSE
Spécialiste en Droit Immobilier

Virginie BENMAYOR

Ariel GOLDMANN

Edmond MSIKA

Claire AUGUSTE
Hannah BENAROUSSE
Ambre RONNEL

Avocats au Barreau de Paris

Sabrina BENDAHDANE
Juriste

SELARL HERBAUT-PECOU
Monsieur Alexandre HERBAUT
Mandataire Judiciaire
125 Terrasse de l'Université
CS 40152
92741 NANTERRE
Cedex

Paris, le 18 juin 2026

AFF. : SCI CMS / FOODL

Nos Réf. : EM/SB

Vos Réf. : Jugement RJ Tribunal des Activités Economiques de Nanterre du 9 juin 2026

Lettre recommandée avec AR n° 2C 191 223 2434 5

Mon Cher Maître,

Suite au jugement du Tribunal des Activités Economiques de Nanterre en date du 9 juin 2026 qui a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la Société FOODXL dont le siège social est situé 5 parvis Pierre de Coubertin 92600 ASNIERES SUR SEINE, qui vous a nommé mandataire judiciaire, j'ai l'honneur de vous déclarer ci-après la créance de ma cliente la SCI CMS dont le siège social est sis 52 avenue de l'Arche 92400 COURBEVOIE, propriétaire et bailleuse du local susvisé.

Celle-ci s'élève à :

- 65.057,22 € à titre chirographaire correspondant aux loyers impayés reconnus par une ordonnance de référé rendue par le Tribunal Judiciaire de Nanterre en date du 29 octobre 2025 ;
- 47.254,32 € correspondant aux loyers dus après le 3^{ème} trimestre 2025 à ce jour.
- les intérêts échus s'élèvent à : mémoire
- les frais s'élèvent à : mémoire

56, avenue Victor Hugo - 75116 Paris • Téléphone : +33 (0)1 42 12 66 66 - Télécopie : +33 (0)1 43 80 12 12 •
www.bgmavocats.fr • msika@bgmavocats.com - E 484

Membre d'une Association Agréée, règlement par chèque accepté

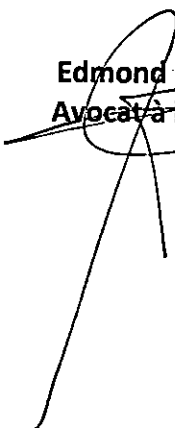
Je vous joins sous ce pli copie de l'ordonnance de référé rendue par le Tribunal Judiciaire de Nanterre le 29 octobre 2025 et le décompte des sommes dues après le 3^{ème} trimestre 2025.

Je vous remercie de bien vouloir m'accuser réception de cette déclaration de créances.

Dans cette attente,

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévoué.


Edmond MSIKA
Avocat à la Cour

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 29 OCTOBRE 2025

N° RG 24/01764 - N° Portalis DB3R-W-B7I-ZNWT

N° de minute : 25/2667

Extrait des minutes du Secrétariat-Greffier du Tribunal
de Grande Instance de la Circulation Judiciaire
de Nanterre (Département des Hauts-de-Seine)
République Française
Au nom du Peuple Français

S.C.I. CMS

c/

S.A.R.L. FOOD XL

DEMANDERESSE

S.C.I. CMS

52 avenue de l'Arche
92400 COURBEVOIE

*représentée par Me Edmond MSIKA, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire : E0484*

DEFENDERESSE

S.A.R.L. FOOD XL

5, parvis Pierre de Coubertin
92600 ASNIERES

*représentée par Me Pascaline DUCOS TAYON, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire : B0698*

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Karine THOUATI, Vice-présidente, tenant l'audience
des référés par délégation du Président du Tribunal,

Greffier : Pierre CHAUSSONNAUD, Greffier

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance
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 09 juillet 2025, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 23 mars 2018, la SCI CMS a donné à bail commercial à la SARL FOODXL des locaux sis 5 Parvis Pierre de Coubertin à ASNIERES (92600) pour une durée de neuf années et moyennant un loyer annuel de 39.600 euros hors charges et hors taxes durant les trois premières années, puis de 43.200 euros à compter du 1^{er} avril 2021, payable trimestriellement et d'avance, pour une activité de restauration, avec clause d'indexation annuelle.

Des loyers sont demeurés impayés.

Par acte d'huissier de justice en date du 30 novembre 2023, la SCI CMS a fait délivrer à la SARL FOODXL un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire pour une somme de 28.681,65 euros en principal au titre de l'arriéré locatif arrêté au mois de novembre 2023 inclus.

Par acte d'huissier du 23 avril 2024, la SCI CMS a assigné la SARL FOODXL devant le président du tribunal judiciaire de Nanterre statuant en matière de référé, aux fins de voir principalement :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail consenti sur le local commercial situé 5 Parvis Pierre de Coubertin à ASNIERES (92600), avec effet au 31 décembre 2023,
- ordonner l'expulsion de la SARL FOODXL des lieux loués, ainsi que celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique, sous peine d'une astreinte de 300 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir et ce jusqu'au jour de complète libération des lieux et remises des clés,
- ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout garde meuble, aux frais, risques et périls du preneur,
- condamner la SARL FOODXL au paiement de la somme provisionnelle de 53.462,85 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêtés au mois d'avril 2024 inclus,
- condamner la SARL FOODXL au paiement d'une indemnité d'occupation de 4.909,16 euros par mois à compter de la décision à intervenir jusqu'à la libération effective des lieux et la restitution des clés,
- condamner la SARL FOODXL à payer la somme de 4.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la SARL FOODXL aux entiers dépens.

A l'audience du 24 septembre 2025, l'affaire a été renvoyée au 3 février 2025, puis au 9 juillet 2025, les parties ayant reçu injonction de rencontrer un médiateur.

A l'audience du 9 juillet 2025, la SCI CMS a soutenu oralement des conclusions selon lesquelles elle sollicite de voir :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail consenti sur le local commercial situé 5 Parvis Pierre de Coubertin à ASNIERES (92600), avec effet au 31 décembre 2023,
- juger le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré par exploit d'huissier en date du 30 novembre 2023 valide,
- ordonner l'expulsion de la SARL FOODXL des lieux loués, ainsi que celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique, sous peine d'une astreinte de 300 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir et ce jusqu'au jour de complète libération des lieux et remises des clés.

- ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout garde meuble, aux frais, risques et périls du preneur,
- débouter la SARL FOODXL de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,
- condamner la SARL FOODXL au paiement de la somme provisionnelle de **69.257,22 euros** au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêtés au mois de septembre 2025 inclus,
- condamner la SARL FOODXL au paiement d'une indemnité d'occupation de 5.190,59 euros par mois à compter de la décision à intervenir jusqu'à la libération effective des lieux et la restitution des clés,
- condamner la SARL FOODXL à payer la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la SARL FOODXL aux entiers dépens.

A l'audience du 9 juillet 2025, la SARL FOODXL a soutenu des conclusions selon lesquelles elle sollicite principalement de voir :

- A titre principal :
 - o juger nul le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré en date du 30 novembre 2023,
 - o juger que la clause résolutoire n'est pas acquise,
 - o constater l'existence de contestations sérieuses quant au quantum de la dette alléguée,
- A titre infiniment subsidiaire :
 - o accorder à la SARL FOODXL des délais de paiement de 24 mois pour s'acquitter de sa dette locative en sus des loyers courants,
 - o ordonner la suspension de la clause résolutoire pendant ce délai et dire qu'en cas de respect de ses règlements, cette clause sera réputée n'avoir jamais joué,
- En tout état de cause :
 - o débouter la SCI CMS de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions contraires,
 - o condamner la SCI CMS à payer à la SARL FOODXL une somme de 3.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
 - o condamner la SCI CMS aux entiers dépens de l'instance.

Sur la clause résolutoire elle fait valoir principalement qu'il existe une contestation sérieuse sur la régularité du commandement de payer du 30 novembre 2023 en ce que le décompte qui y est mentionné n'est pas suffisamment précis s'agissant des dates et des montants de chacune des sommes réclamées.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions de la demanderesse, il est renvoyé aux écritures des parties soutenues à l'audience.

MOTIFS

Sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire et les demandes subséquentes

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.

Aux termes de l'article L. 145-41 du code de commerce :

« toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. / Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge ».

Le juge des référés peut constater la résiliation de plein droit du bail au titre d'une clause contenue à l'acte à cet effet, à condition que :

- le défaut de paiement de la somme réclamée dans le commandement de payer visant la clause résolutoire soit manifestement fautif,
- le bailleur soit, de toute évidence, en situation d'invoquer de bonne foi la mise en jeu de cette clause,
- la clause résolutoire soit dénuée d'ambiguïté et ne nécessite pas interprétation ;

L'article 1343-5 du code civil dispose :

« Le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues. Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital. Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. »

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. Dans ce cas la clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

L'octroi des délais de paiement autorisés par l'article 1343-5 du code civil relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce,

La clause résolutoire mentionnée dans le bail prévoit un délai d'effet d'un mois et produit donc tous ses effets.

Le commandement de payer du 30 novembre 2023 a été régulièrement délivré à l'adresse des lieux loués.

Néanmoins le commandement se contente d'indiquer :

« total dû :

Sur loyers d'avril 2022 à mars 2023 : telle somme

Sur loyers d'avril à novembre 2023 : telle somme »,

sans détailler les échéances appelées et les versements effectués pour chaque échéance.

Dès lors, faute de décompte locatif détaillé le commandement ne contenait pas toutes les précisions permettant au preneur de connaître la cause des sommes réclamées et de motiver la critique du décompte.

Partant, il existe une contestation sérieuse sur les effets du commandement du 30 novembre 2023.

Par conséquent il n'y a pas lieu à référé sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire, ni sur les demandes subséquentes d'expulsion et d'indemnité d'occupation.

Sur la demande de provision

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 peut accorder, en référé, une provision au créancier.

L'octroi d'une provision suppose le constat préalable par le juge de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable au titre de laquelle la provision est demandée. Cette condition intervient à un double titre : elle ne peut être ordonnée que si l'obligation sur laquelle elle repose n'est pas sérieusement contestable et ne peut l'être qu'à hauteur du montant non sérieusement contestable de cette obligation, qui peut d'ailleurs correspondre à la totalité de l'obligation.

La contestation est sérieuse quand l'un des moyens de défense n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision du juge du fond.

Cette condition est suffisante et la provision peut être octroyée, quelle que soit l'obligation en cause. La nature de l'obligation sur laquelle est fondée la demande de provision est indifférente, qui peut être contractuelle, quasi-délictuelle ou délictuelle.

Il appartient au demandeur de prouver l'existence de l'obligation, puis au défendeur de démontrer qu'il existe une contestation sérieuse susceptible de faire échec à la demande. La non-comparution du défendeur ne peut, à elle seule, caractériser l'absence de contestation sérieuse.

L'existence d'une contestation sérieuse s'apprécie à la date de sa décision et non à celle de sa saisine.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, dans sa version applicable au litige, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

L'article 1103 du code civil prévoit : « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »

L'article 1343-5 du code civil dispose :

« Le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. »

L'octroi des délais de paiement autorisés par l'article 1343-5 du code civil, n'est pas conditionné à la seule existence d'une situation économique catastrophique de celui qui les demande, mais relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce,

Le bailleur soutient que le preneur lui doit la somme de 69 257,22 euros, échéance du 3^{ème} trimestre 2025 inclus et produit un décompte locatif détaillant l'évolution du loyer depuis avril 2018 soit :

-9 900 euros hors taxes par trimestre à compter d'avril 2018

- à compter d'avril 2022, 11 173,38 euros hors taxes hors charges par trimestre compte tenu de l'indexation contractuelle selon indice INSEE,
- à compter d'avril 2023 la somme de 11 564,45 euros hors taxes hors charges
- à compter d'avril 2024 la somme de 12 254,85 euros hors taxes hors charges
- à compter d'avril 2025 la somme de 12 626,20 euros hors taxes hors charges

Il rappelle la clause d'indexation du bail, article 2 « indexation du loyer », qui prévoit chaque année à la date anniversaire du contrat, une augmentation en fonction de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE, avec un indice de référence correspondant à l'indice du 3^{ème} trimestre 2017 soit 110,78.

De son côté le preneur soutient que le bailleur ne l'a jamais informé du loyer indexé en temps utile, que l'indexation effectuée est erronée, au motif que l'indexation doit être appliquée au loyer initial acquitté par le locataire lors de la prise d'effet du bail, nonobstant la fixation dans le bail d'un loyer progressif à paliers, alors que le bailleur a démarré l'indexation sur le 2^{ème} palier du loyer. Il soutient également qu'au vu des quittances délivrées par le bailleur, le bailleur reconnaît que le preneur a payé les bons montants. Il souligne que le bailleur se refuse à lui adresser des appels de loyers, et ne lui a pas non plus justifié les appels de charges AFUL de 2021 et 2022 ni les taxes foncières pour les années 2018, 2019 et 2020 qui sont d'un montant disproportionné par rapport aux taxes justifiées pour les années 2021 à 2024.

La clause LOYER du bail prévoit que l'indexation sera annuelle à la date d'anniversaire des présentes. L'étude du décompte locatif versé aux débats indique que l'indexation n'a commencé à être appliquée qu'à compter d'avril 2022, c'est-à-dire après la mise en place contractuelle du second palier de loyer. Dès lors la contestation du preneur quant à l'indexation erronée n'est pas sérieuse.

Le preneur soutient qu'il n'a pas eu les justificatifs des charges 2021 et 2022. Le bordereau de pièces du bailleur ne mentionne pas de justificatifs de charges. Le montant correspondant aux charges 2021 et 2022 se monte à la somme de 4 200 euros. En l'absence de justificatif, la somme de 4 200 euros est sérieusement contestable et sera donc déduite de la créance provisionnelle du bailleur.

Concernant les taxes foncières contestées, le décompte locatif versé aux débats n'en mentionne aucune.

Enfin le virement de 4909,06 euros du 30 janvier 2025 est bien mentionnée en crédit sur le décompte locatif produit par le bailleur. Dès lors la contestation du preneur relative à ce montant qui n'aurait pas été pris en compte dans le décompte, n'est pas justifiée avec l'évidence requise en référé.

Dès lors la créance non sérieusement contestable du bailleur se monte à 69 257,22 – 4200 soit 65 057,22 euros au 3^{ème} trimestre 2025 inclus.

Dès lors, le preneur sera condamné par provision à payer cette somme au bailleur.

DF explique son absence de paiement par des difficultés financières ponctuelles et sollicite 24 mois de délais de paiement pour payer la provision.

Néanmoins les pièces versées aux débats ne permettent pas de démontrer les perspectives de paiement des mensualités en sus des loyers courants, de sorte qu'il ne sera pas fait droit à la demande de délais de paiement.

Sur les demandes accessoires

L'article 491, alinéa 2, du code de procédure civile dispose que le juge statuant en référé statue sur les dépens. L'article 696 dudit code précise que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

La SARL FOODXL, qui succombe, doit supporter la charge des dépens, conformément aux dispositions susvisées.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

L'équité et les circonstances de l'espèce commandent de condamner la SARL FOODXL à payer à la SCI CMS la somme de 1.000 euros sur le fondement de ces dispositions.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, exécutoire à titre provisoire,

Au principal, **RENVOIE** les parties à se pourvoir au fond ainsi qu'elles aviseront, et dès à présent, vu l'urgence :

DIT n'y avoir lieu à référé sur la demande de constat d'acquisition de la clause résolutoire, ni sur les demandes subséquentes d'expulsion et d'indemnité d'occupation,

CONDAMNE la SARL FOODXL à payer à la SCI CMS la somme provisionnelle de 65 057,22 euros au titre des loyers charges et taxes au 3^{ème} trimestre 2025 inclus,

DIT n'y avoir lieu à accorder de délais de paiement,

CONDAMNE la SARL FOODXL à payer à la SCI CMS une indemnité de 1.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la SARL FOODXL aux dépens en ce non compris le coût du commandement ;

RAPPELLE que l'ordonnance de référé rendue en matière de clause résolutoire insérée dans le bail commercial a seulement autorité de chose jugée provisoire ;

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

FAIT À NANTERRE, le **29 octobre 2025**.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Pierre CHAUSSONNAUD, Greffier

En Conséquence

Karine THOUATI, Vice-présidente

La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution, Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.



Nanterre, le

29/10/25

Le Greffier

7

Edmond MSIKA

De: A&S Chen <chen33issy@gmail.com>
Envoyé: mardi 16 juin 2026 17:54
À: Edmond MSIKA
Cc: Hui-mei WANG; Huimei Wang; s.bendahmane@bgmavocats.com; ambre.ronnel@bgmavocats.com
Objet: Re: CMS / FOOD XL

Bonjour maître,

Jusqu'au 3eme trimestre 2025 inclus, la somme des loyers impayés s'élève à 69 257,22€.
(Commandement)

Le montant des loyers dues pour le 4eme trimestre 2025, le 1er trimestre 2026 et le 2eme trimestre 2026 est de 47 254,32€. (Voir le détail sur le tableau ci dessous)

Nature de l'opération	Montant facturé HT au titre du loyer	CHARGES HT	Montant facturé (Loyer+Charges) HT	Montant appelé Total TTC
4T2025 // OCT-NOV-DEC	12 626,20 €	12 626,20 €	25 252,40 €	15 751,44 €
1T2026 // JANV-FEV-MARS	12 626,20 €	12 626,20 €	25 252,40 €	15 751,44 €
2T2026 // AVRIL-MAI-JUIN	12 626,20 €	12 626,20 €	25 252,40 €	15 751,44 €
				47 254,32 €