

**SAS
SAMAIN, RICARD
& associés**

Huissiers de Justice associés
31/33 rue Deparcieux
75014 PARIS

Tel : 01.43.20.55.95

Fax : 01.43.20.85.75

Courriel : scp@huissiers-samain-ricard.fr

www.huissiers-samain-ricard.fr

Compte banque CDC :
IBAN : FR25 4003 1000 0100
0033 3292 Y12
BIC : CDGFRPPXXX

Paiement par
carte bancaire



**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION

TOUS LES REGLEMENTS
DOIVENT ETRE LIBELLES
A L'ORDRE DE LA SAS
SAMAIN, RICARD & associés

REFERENCES A RAPPELER
Dossier : MD:280049 - VG
Acte : 127034



783
13 février 2020



**COMMANDEMENT DE PAYER VISANT LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE
ET MISE EN DEMEURE (ART L 145-41 ET L 145-17 DU CODE DE
COMMERCE)**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE DIX HUIT FEVRIER

Nous, Philippe RICARD, Karine ASENSIO, Anne-Charlotte SAMAIN, Céline GONZALEZ, Alexandra FERRAN et Mylène DECKER, membres d'une SAS d'Huissiers de Justice à PARIS (75014), y demeurant, 31-33 rue Deparcieux, l'un de nous soussigné,

À :

SARL SARL ANTOINE SOARES

Immatriculée au RCS N° 478 396 096 PARIS
13 rue Gaston Rebuffat
75019 PARIS

À LA DEMANDE DE :

S.C.I. SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS, Immatriculée au RCS N° PARIS 378 798 995, dont le siège est 67 boulevard Exelmans 75016 PARIS Représentée par son représentant légal

Je vous rappelle que vous êtes locataire(s) des locaux à usage commercial dépendant de l'immeuble sis

13 rue Gaston Rebuffat 75019 PARIS

Qu'à ce jour, vous devez :

Terme impayé au 1er trimestre 2020 selon décompte joint

Qu'en conséquence,

JE VOUS FAIS COMMANDEMENT DE PAYER LA SOMME DE :

CAUSES DE LA CREANCE	DEBIT	CREDIT	TVA
Principal	2 681,33		
cout du présent acte	159,50		23,68
Total	2 840,83	0,00	23,68
Solde en euros	2 840,83		

TRÈS IMPORTANT :

Si vous ne payez pas, vous pourrez y être contraint par tous les moyens prévus par la loi.

Je vous rappelle que le demandeur peut garantir sa créance, notamment par LA SAISIE CONSERVATOIRE de vos biens.

Si vous ne payez pas dans le délai D'UN MOIS, à compter de ce jour, et passé ce délai, je vous informe que votre propriétaire se réserve le droit de saisir la juridiction compétente pour solliciter votre condamnation au paiement de toutes les sommes dues au titre de votre occupation et que par ailleurs, il entend se PRÉVALOIR DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE insérée au bail dont copie est jointe au présent acte, ainsi que des dispositions des articles L 145-41 et L 145-17 I 1° du Code de Commerce ci-après rappelées et littéralement rapportées

Article L 145-41 du Code de Commerce :

MD:280049

Acte : 127034

**SAS
SAMAIN, RICARD
& associés**

Huissiers de Justice associés

**31/33 rue Deparcieux
75014 PARIS**

Tel : 01.43.20.55.95

Fax : 01.43.20.85.75

Courriel : scp@huissiers-samain-ricard.fr

www.huissiers-samain-ricard.fr

Compte banque CDC :
IBAN : FR25 4003 1000 0100
0033 3292 Y12
BIC : CDCGFRPPXXX

Paiement par
carte bancaire



**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION

TOUS LES REGLEMENTS
DOIVENT ETRE LIBELLES
A L'ORDRE DE LA SAS
SAMAIN, RICARD & associés

REFERENCES A RAPPELER
Dossier : MD:280049 - VG
Acte : 127034



783
13 février 2020



"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 aux articles 1244-1 à 1244-3 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."

Je vous déclare enfin qu'à défaut de ce faire à l'expiration du délai ci-dessus imparti, la requérante prévaudra de cette carence comme motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail dans les termes de l'article 9-1 du décret du 30 septembre 1953 devenu l'article L 145-17 du Code de Commerce ci-dessous rappelé :

Article L 145-17 1° du Code de Commerce :

"I.-Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II.-En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20".

Emol.	51,48
SCT	7,67
DEP	59,25

H.T.	118,40
Tva 20%	23,68
Taxe	14,89
Timbres	2,53

T.T.C	159,50

Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 9 Rue la Bruyère - 75009 PARIS
 S.A.S au capital de 10 000 Euros - Siret B 331 409 383 00063 - APE 6832
 GARANTIE FINANCIERE SO.C.A.F. - Transaction : 120 000€ - Gérance : 2 500 000€ - Syndic : 500 000€
 CARTES PROFESSIONNELLES CPI 75012016000007619 délivrées par CCI de France

GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ : gerance@gerloge.fr COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : compta@gerloge.fr
 LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : transaction@gerloge.fr

Paris, le 12/02/2020
 Vos références : G.00222.0266.9000.00006
 A partir du 01/01/2019

SARL ANTOINE SOARES
 13 RUE GASTON REFUFFAT
 75019 PARIS

Propriétaire : SCI THOMAS Michel
 Immeuble : 11 A 15 RUE GASTON REFUFFAT
 1 A 7 RUE DE KABYLIE
 75019 PARIS

Page 1/2

N° Lot	Type de lot
430	Bureaux professionn.

Date	Libellé du mouvement	Débit	Crédit	Solde
	Solde antérieur			
01/01/2019	Appel 1ER TRIMESTRE	2.608,79		2.608,79
	Provision sur charges 30,00			
	Tva sur loyer (HP) 429,80			
	Loyer professionnel & Comm. 2.148,99			
	Total 2.608,79			
07/01/2019	Privt ANTOINE SOARES		2.608,79	
01/04/2019	Appel 2ME TRIMESTRE	2.608,79		2.608,79
	Provision sur charges 30,00			
	Tva sur loyer (HP) 429,80			
	Loyer professionnel & Comm. 2.148,99			
	Total 2.608,79			
05/04/2019	Privt ANTOINE SOARES		2.608,79	
01/06/2019	Appel 2ME TRIMESTRE	88,01		88,01
	Tva sur loyer (HP) 4,59			
	Rappel loyer 22,97			
	Depot de garantie revise 60,45			
	Total 88,01			
01/07/2019	Appel 3ME TRIMESTRE	2.681,33		2.769,34
	Provision sur charges 30,00			
	Tva sur loyer (HP) 441,89			
	Loyer professionnel & Comm. 2.209,44			
	Total 2.681,33			
05/07/2019	Privt ANTOINE SOARES		2.681,33	88,01
01/10/2019	Appel 4ME TRIMESTRE	2.681,33		2.769,34
	Provision sur charges 30,00			
	Tva sur loyer (HP) 441,89			
	A reporter	10 668,25	7 898,91	

Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 9 Rue la Bruyère - 75009 PARIS
 S.A.S au capital de 10 000 Euros - Siret B 331 409 383 00063 - APE 6832
 GARANTIE FINANCIERE SO.C.A.P. - Transaction : 120 000€ - Gérance : 2 500 000€ - Syndic : 500 000€
 CARTES PROFESSIONNELLES CPI 7501201600007619 délivrées par CCI de France

GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ : gerance@gerloge.fr COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : compte@gerloge.fr
 LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : transaction@gerloge.fr

Paris, le 12/02/2020
 Vos références : G.00222.0266.9000.00006
 A partir du 01/01/2019

SARL ANTOINE SOARES
 13 RUE GASTON REFUFFAT
 75019 PARIS

Propriétaire : SCI THOMAS Michel

Immeuble : 11 A 15 RUE GASTON REFUFFAT
 1 A 7 RUE DE KABYLIE
 75019 PARIS

Page 2/2

Date	Libellé du mouvement	Débit	Crédit	Solde
	Report page précédente	10 668,25	7 898,91	
	Loyer professionnel & Comm. 2.209,44			
	Total 2.681,33			
07/10/2019	Prvt ANTOINE SOARES		2.681,33	88,01
10/10/2019	Prvt ANTOINE SOARES		88,01	
01/01/2020	Appel 1ER TRIMESTRE	2.681,33		2.681,33
	Provision sur charges 30,00			
	Tva sur loyer (HP) 441,89			
	Loyer professionnel & Comm. 2.209,44			
	Total 2.681,33			
06/01/2020	Prvt ANTOINE SOARES		2.681,33	
06/01/2020	ORDRE DU CLIENT	2.681,33		2.681,33
	Total général	16.030,91	13.349,58	2.681,33

Le Preneur s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les locaux loués une activité soumise à autorisation ou à déclaration sans avoir obtenu une telle autorisation ou déposé une telle déclaration et en avoir obtenu récépissé de la part de l'autorité compétente.

Donner accès dans les lieux loués au Bailleur, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.

Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge. En cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisin.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncés ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

En ce qui concerne l'électricité, il devra demander le branchement de l'installation électrique mise en conformité. A ce sujet, le Preneur ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'EDF pour effectuer ce branchement, pour réclamer auprès du Bailleur une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

En cas d'absence prolongée, le Preneur devra laisser les clés des locaux loués à un tiers qui sera autorisé à pénétrer dans les locaux loués durant cette absence pour parer aux cas urgents. S'il s'avère indispensable de pénétrer dans les locaux loués en cas d'urgence pour cause de sinistre qui semblerait avoir sa source dans les Locaux Loués, et au cas où le Preneur ne pourrait être joint, le Bailleur et ou/ l'organisme chargé de la gestion de l'immeuble sont formellement autorisés à se faire ouvrir la porte des lieux, sans formalités autres que d'en aviser le Preneur dans les plus brefs délais.

De faire son affaire personnelle de l'élimination de ses déchets industriels ou commerciaux et de se munir à cet effet dans les locaux de ses propres poubelles.

CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et après une mise en demeure en RAR qui sera suivie 15 jours d'un acte d'huissier pour un commandement de payer visant la clause résolutoire, le montant sera augmenté d'une somme forfaitaire de 4% de la somme due et de plus jusqu'au paiement définitif des sommes dues, un intérêt mensuel de 1,5% de celle-ci s'y ajoutera.

Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais exposés par le Bailleur (incluant notamment les honoraires d'avocat ou les frais d'huissier) liés à un manquement du Preneur à l'une de ses obligations qui s'ajouteront à tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur, étant précisé qu'en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répérables, les honoraires de ses avocats.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoire à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

Même après avoir notifié le commandement ou la sommation d'exécuter ci-dessus visée, et quand bien même le Juge des référés aurait été saisi, le Bailleur conservera la faculté discrétionnaire de renoncer à la résiliation du bail, ce, tant que cette résiliation n'aura pas été constatée par une décision de justice devenue définitive.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant des loyers payés d'avance ainsi que le dépôt de garantie, s'il y a lieu, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et ce, nonobstant l'expulsion. Au cas où après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libérés de toute occupation, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux Loués après expiration du bail, ou résiliation de plein droit ou judiciaire ou celle prévue par l'article L. 145-28, sera établie forfaitairement sur la base du dernier loyer global de la dernière année de location majoré de 50% outre tous accessoires du loyer. Les charges et autres prestations seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Que les poursuites soient ou non suivies d'une résiliation du présent bail, tous frais de procédure, de poursuites et de mesures conservatoires, les honoraires d'avocat ainsi que tous frais de levée d'état et de notification, seront à la charge exclusive du Preneur.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire et comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil. Elle devra donc être rigoureusement exécutée par les parties dont elle forme la loi aux termes de l'article 1134 du Code civil.

INFORMATIONS PARTICULIERES

Relatives aux risques naturels, miniers et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article 125-2 ou de l'article 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au Juge une diminution de loyer.

En conséquence, le bailleur ne déclare que les biens objets des présentes :

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture. Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

SAS
SAMAIN, RICARD et Associés
Huissiers de Justice Associés
31/33 rue Deparcieux
75014 PARIS
pour copie conforme

**SAS
SAMAIN, RICARD
& associés**

Huissiers de Justice associés
31/33 rue Deparcieux
75014 PARIS

Tel : 01.43.20.55.95
Fax : 01.43.20.85.75
Courriel : scp@huissiers-samain-ricard.fr

www.huissiers-samain-ricard.fr

Compte banque CDC :
IBAN : FR25 4003 1000 0100
0033 3292 Y12
BIC : CDCGFRPPXXX

Paielement par
carte bancaire



**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER

Dossier : MD:280049 - VG
Acte : 127034

COUT DE L'ACTE

Emolument	51,48
SCT	7,67
DEP	59,25
H.T.	118,40
Tva 20%	23,68
Taxe Forfaitaire	14,89
Timbres	2,53
Montant T.T.C	159,50



MD:280049

Acte : 127034

PROCES VERBAL DE REMISE ETUDE

Requérant : SCI SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS

Titre de l'acte signifié : un BAUX CO CMDT PAYER LOYER CLAUSE RESOLUTOIRE

Date de signification : 18 février 2020

Destinataire : SARL SARL ANTOINE SOARES, 13 rue Gaston Rebuffat 75019 PARIS

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres
- ✓ L'adresse nous a été confirmée par le voisinage.
- ✓ Un avis de passage a été laissé dans la boîte aux lettres

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ L'intéressé est absent.

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Clerc assermenté sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en mon Etude.

Conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte est soumis à la taxe fiscale. L'acte comporte 7 pages sur l'original et 7 sur la copie..

Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

Karine ASENSIO



