

**DECLARATION DE CREANCES
NEES ANTERIEUREMENT A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE ET
COMPENSATION DU DEPOT DE GARANTIE**

Art. L 640-1 et suivants du Code de Commerce

La **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS**, SCI au capital de 7 622,45 €, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 378 798 995 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, dont le siège social est 67 BD EXELMANS 75016 PARIS, prise en la personne de son représentant légal Monsieur Thibault THOMAS, domicilié en cette qualité audit siège.

Représenté par le **Cabinet GERLOGE**, Administrateur de Biens, SARL au capital de 10.000 Euros Immatriculée au RCS Paris 331 409 383, Dont le siège social est 9 rue Labruyère 75009 Paris, Représentée par son gérant, Monsieur Gilles BEGUIN.

Ayant pour **Mandataire la SARL Cabinet TROUVIN, prise en la personne de Maître Pierre-Emmanuel TROUVIN**, Avocat au Barreau de Paris, 34 Rue de Bassano 75008 PARIS - Tél. 01 47 63 42 10 – Fax 01 47 63 42 09

DECLARE A :

La SCP Philippe ANGEL-DENIS HAZANE, représentée par Maître ANGEL, 49-51 avenue du Président Allende 77100 MEAUX, nommée Liquidateur Judiciaire de la société ANTOINE SOARES, par jugement du Tribunal de Commerce de MEAUX du 2 juin 2020, publié au Bodacc le 18 juin 2020, ayant ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la Sarl ANTOINE SOARES.

Que par acte sous seing privé en date du 1^{er} avril 2016, la SCI MICHEL THOMAS, a fait bail commercial et donné en location pour une durée de 9 années à la société SOARES, des locaux comprenant au rez-de-chaussée deux bureaux et un WC, situés 13 rue Gaston Rebuffat 75019 PARIS, à usage exclusif de bureaux pour l'agencement de cuisines, salle de bains, plomberie, peinture et décoration intérieure, moyennant un loyer annuel hors taxes, hors charges de 8.400 €, outre un dépôt de garantie de 2.100 € initialement, actualisé à hauteur de 2.250,12 €.

Que par acte sous seing privé en date du 12 septembre 2016, la SCI MICHEL THOMAS, a donné en location un emplacement de parking n°28 au sous-sol de l'immeuble du 13 rue Gaston Rebuffat 75019 PARIS, pour une durée de 1 année reconductible, à la société SOARES moyennant un loyer mensuel de 75 €, outre un dépôt de garantie de 75€ initialement, actualisé à hauteur de 80,25 €.

Que depuis le début de l'année 2020, la société SOARES ne respecte plus ses obligations contractuelles au titre du règlement des loyers et charges.

Que par courrier recommandé en date du 17 janvier 2020, la société de gestion de la SCI MICHEL THOMAS, le Cabinet GERLOGE, a mis en demeure la société SOARES, afin que celle-ci procède au règlement de sa dette locative.

Que par exploit de la SAS SAMAIN RICARD & ASSOCIES en date du 18 février 2020, la SCI MICHEL THOMAS a fait délivrer à la société SOARES, un commandement de payer les loyers et charges impayés.

Que la SCI MICHEL THOMAS est créancière, à titre privilégié, des sommes suivantes arrêtées au 1^{er} juin 2020, soit antérieurement au jugement de liquidation judiciaire du 2 juin 2020 :

Local Commercial :

Loyer et charges 1 ^{er} trimestre 2020	2681,33 €
Loyer et charges 2 ^{ème} trimestre 2020	2681,33 €
Frais de gestion sur impayé	18,00 €
Frais TTC d'huissier SCP SAMAIN (commandement de payer du 18/02/2020	159,50 €
Retenues réparations locatives	6000,00 €
TOTAL	11.540,16 €

Qu'au titre du bail, a été versé un dépôt de garantie s'élevant à ce jour à **2.250,12 €**.
Que l'article L 622-7 du Code de Commerce ne fait pas obstacle à la compensation de créances connexes et qu'ainsi la SCI MICHEL THOMAS entend opérer compensation entre le dépôt de garantie et les loyers et charges impayés.
Que le dépôt de garantie se trouve intégralement absorbé :

Créance privilégiée au 08/07/2020	11.540,16 €
Dépôt de garantie	2.250,12 €
TOTAL APRES COMPENSATION	9.290,04 €

Emplacement de parking:

Loyer décembre 2019	94,31 €
Loyer janvier 2020	121,94 €
Loyer février 2020	125,30€
Loyer mars 2020	107,30 €
Loyer avril 2020	96,30 €
Loyer mai 2020	195,40€
Loyer juin 2020	96,30
Bip parking	63,07 €
TOTAL	899,92 €

Qu'au titre du contrat de location de parking, a été versé un dépôt de garantie s'élevant à ce jour à **80,25 €**.
Que l'article L 622-7 du Code de Commerce ne fait pas obstacle à la compensation de créances connexes et qu'ainsi la SCI MICHEL THOMAS entend opérer compensation entre le dépôt de garantie et les loyers et charges impayés.
Que le dépôt de garantie se trouve intégralement absorbé :

Créance privilégiée au 08/07/2020	899,92 €
Dépôt de garantie	80,25 €
TOTAL APRES COMPENSATION	819,67 €

* * *

Cabinet TROUVIN
Avocats au Barreau de Paris
34 rue de Bassano
75008 PARIS - PALAIS A 354
Tél 01 47 63 42 10 - Fax 01 47 63 42 09

Fait à Paris, le 15 juillet 2020



BAIL COMMERCIAL

Soumis au Statut des Baux commerciaux Articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière Michel THOMAS, au capital de 7 622.45 €uros, immatriculée au RCS PARIS D 378 798 995 dont le siège social est situé 67 boulevard Exelmans à PARIS 16^{ème}, représentée par Monsieur Thibault THOMAS, dûment habilité à signer les présentes.

CI-APRÈS DESIGNÉ LE BAILLEUR

ET

La Société ANTOINE SOARES, Société à Responsabilité Limitée au capital de 3 000 €uros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX 478 396 096, dont le siège social est situé 30 rue des Grenaux 77410 SAINT-MESMES, représentée par son gérant Monsieur Antoine Albino SOARES, né le 22 juin 1964 à PORTUZELO (PORTUGAL) de nationalité française et demeurant 30 rue des Grenaux 77410 SAINT-MESMES.

CI-APRÈS DESIGNÉE LE PRENEUR

Les parties seront désignées dans le texte ci-après, respectivement par les mots « Bailleur » et « Preneur ».

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIVIT :

ENGAGEMENT RÉCIPROQUE :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR, qui accepte les locaux ci-après désignés, et cela dans le cadre de la législation définie par les articles L.145 et suivants du Code de Commerce.

DÉSIGNATION :

Les lieux, objet du présent bail, appartiennent en toute propriété au BAILLEUR, ci-dessus nommé et dépendent d'un ensemble immobilier sis à PARIS 19^{ème} ayant son entrée au 13 rue Rebuffat et se composent de :

Au rez-de-chaussée, un local comprenant deux bureaux et un WC.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir renonçant à élever quelque réclamation que ce soit, soit en raison de leur état.

Toutes les différences entre les côtes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant d'un plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne sauraient justifier une réduction de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le preneur déclare avoir reçu toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepte de prendre livraisons des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au bailleur d'y effectuer des travaux.

Il reconnaît que les locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de l'activité autorisée.

Un état des lieux contradictoire sera dressé conformément à l'article L 145-40-1 du code de commerce et des textes réglementaires pris pour son application sous réserve que le preneur en remplisse les clauses et conditions ainsi que le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'ensemble immobilier.

ETAT DES LIEUX

Le Preneur déclare bien connaître les lieux et les prendre en bon état, sauf ce qui est mentionné dans l'état des lieux contradictoire qui est dressé à l'entrée dans les lieux.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

DURÉE :

Le présent bail est consenti pour une durée de ~~trois~~ ^X années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} avril 2016 pour se terminer le 31 mars 2025. x neuf

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire à peine de nullité.

Le bailleur aura la même faculté aux mêmes conditions de forme et de délai, mais seulement dans les cas prévus par la loi.

DESTINATION DES LIEUX

Sans préjudice de toute disposition légale, les Locaux Loués devront être utilisés à usage exclusif de **bureaux pour l'agencement de cuisines, salle de bains, plomberie, peinture et décoration intérieur.**

Il n'est pas autorisé l'entrepôt ou le stockage.

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de salle d'exposition, de stockage de matières dangereuses et toxiques (peinture, acide, vernis, etc) et de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées et toute nuisance sonore, le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les Locaux Loués et à l'utilisation des locaux.

Il est également convenu qu'en raison de la destination contractuelle des lieux loués, si l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque un aménagement ou une modification quelconque des locaux objet du présent bail ou des travaux de mise en conformité avec toute réglementation ou des travaux d'entretien ou de réparation, et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences quelconques de ces modifications, aménagements ou autres seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée

LOYER :

LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de **8 400.00 € (HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS)** que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire d'avance par trimestre aux époques ordinaires de l'année, à savoir les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre et pour la première fois le **1^{er} avril 2016.**

Il est ici rappelé que le montant du loyer ci-après est établi forfaitairement et non pas au mètre carré de surface loué et qu'il correspond à la valeur locative des lieux loués.

En cas de prise d'effet en cours de terme, le loyer sera calculé au prorata temporis.

En cas de renouvellement du bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative, conformément aux dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du code de commerce, les parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L.145-34 du code de commerce et, en conséquence, renoncent expressément à l'étalement progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera applicable intégralement dès sa date d'effet.

DECLARATION FISCALE (TVA)

Le Bailleur déclare s'engager à assujettir le loyer à la T.V.A et le Preneur s'engage à acquitter la T.V.A au taux légal en vigueur en sus du loyer.

La relance pour non règlement du terme du loyer sera envoyée par courrier en RAR 15 jours avant de faire signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire.

De convention expresse, le Preneur s'engage à rembourser tous les frais, droits et honoraires d'Huissiers que le Bailleur aurait déboursés pour le recouvrement de tous loyers, charges et taxes non réglés à l'échéance.

RÉVISION et INDEXATION DE LOYER

Les parties précisent que lors de la fixation du loyer, elles se sont basées sur **ILC (indice des loyers commerciaux)** du 4^{ème} trimestre 2015 publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques dont la valeur est de **108.41**.

Les règles de la révision légale du loyer se conformera aux dispositions des articles L.145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

Elles conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer variera de plein droit, à l'expiration de chaque période annuelle, à la date anniversaire de la date d'effet du bail pour être réajusté suivant la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) du 3^{ème} trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu. ** quote ↗*

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR d'adresser au PRENEUR une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé. ***

En cas de fixation judiciaire du loyer, la présente clause d'indexation reprendra effet à la date anniversaire de ladite fixation et les augmentations se feront en fonction du dernier indice publié à la date de la révision du loyer et sera comparé à l'indice correspondant un an plus tôt.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes la somme de 2 100.00 € (DEUX MILLE CENTS EUROS) à titre de dépôt de garantie de manière à représenter 3 mois de loyer en principal HT et hors charges.

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et sera restituée au Preneur dans un délai de 2 mois après la remise des clés du local, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable notamment après exécution des travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de redressement judiciaire du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour du jugement d'ouverture de la procédure collective, à due concurrence. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie.

En cas de variation du loyer, ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et le complément sera exigible à chaque modification dudit loyer de manière à toujours correspondre à **3 mois** de loyer en principal HT et hors charges.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le Preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir :

Charges - Impôts - taxes

Le Preneur sera tenu des charges et accessoires suivants :

Charges communes générales

Dépenses d'entretien et réparations

Dépenses d'entretien nettoyage

Fournitures produits d'entretien

Contrat désinsectisation, dératisation, désourisation etc....

Contrat, entretien et réparation ou remplacement extincteurs

Consommation électricité ; location, entretien, relevé, réparations, remplacement compteur

Consommation eau ; location, entretien, relevé, réparations, remplacement compteur

Salaires concierge ou employé d'immeuble ou entreprise de nettoyage

Charges sociales

Assurance immeuble

Taxe foncière immeuble

Taxes ordures ménagères et non ménagères immeuble

Taxe balayage

Taxe d'assainissement

Gros travaux article R 145-35 code de commerce

Dépenses se rapportant aux travaux d'embellissement réalisés dans l'immeuble même s'ils ressortent de l'article 606 du code civil ou s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté du bien ou encore de le mettre en conformité avec la réglementation des lors que leur montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Charges local commercial

Travaux pour remédier à la vétusté ou pour la mise en conformité avec la réglementation en vigueur ne concernant pas la structure de l'immeuble

Entretien, réparation ou remplacement d'éléments d'équipements individuels

Taxe foncière

Taxe ordures ménagères et non ménagères

Taxe sur les bureaux

Taxes et redevances liées à la nature de l'activité du local ou de l'usage du local

Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'ensemble immobilier et le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, **une provision trimestrielle de 30.00 € (TRENTE EUROS)** révisable à tout moment en fonction des dépenses, la régularisation des charges exigibles intervenant à la fin de chaque année sur la présentation de l'état dressé à cet effet par le syndic ou gérant de l'ensemble immobilier.

Pour la première année du Bail, le montant de la provision sur charges relatives aux Locaux loués s'élève à la somme de **120.00 € (CENT VINGT EUROS)**.

Le preneur acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone etc...selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts et taxes notamment l'impôt foncier, les taxes sur les locaux de bureaux ou commerciaux qui seraient dus ou qui pourraient être dus à l'avenir par le bailleur sur les locaux objets des présentes.

Occupation-Jouissance

Le Preneur utilisera les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement à usage exclusif de bureaux pour l'agencement de cuisines, salle de bains, plomberie, peinture et décoration intérieur.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur reconnaît que les locaux sont conformes à la destination qu'il entend leur donner et s'engage à ne jamais inquiéter ni rechercher le Bailleur à ce sujet.

Enfin le Preneur ne pourra en aucun cas sous-louer les lieux loués en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter, même à titre gratuit. Il devra les exploiter personnellement.

Ne pouvoir en aucun cas et sous aucun prétexte, céder, en tout ou partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce. **Le Bailleur aura la possibilité de s'opposer à la cession dans l'hypothèse où le cessionnaire du fonds de commerce ne présenterait pas une situation financière suffisante pour la location des locaux loués.**

Le preneur restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers ou accessoires, charges, taxes, indemnités d'occupation, complément de loyer, frais de poursuite et l'entière exécution des conditions pendant toute la durée du bail par dérogation à l'article L.145-16-2 du code de commerce, ainsi que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du Bailleur comme il sera expliqué ci-après.

Le Bailleur devra être appelé dans tous les actes de cessions dans lesquels le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, et un exemplaire enregistré de chaque cession devra lui être remis, sans frais, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit Bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'Article 1690 du Code Civil.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement aux propriétaires.

Toutefois, en cas de fusion de société ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L.236-22 du Code de Commerce, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du présent bail. Dans ce cas, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette fusion ou de cet apport, ledit changement par lettre recommandée ou acte extra-judiciaire.

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de transmission du droit au bail dans le cadre de l'une des opérations visées par **l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce**, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, la ou les sociétés bénéficiaires de l'apport ou la ou les sociétés substituées au Preneur, du paiement des loyers, des charges et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, en particulier de l'exécution des réparations locatives et, plus généralement de l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail pendant une durée de 3 ans conformément aux dispositions l'article L.145-16-2 du code du commerce.

De convention expresse entre les parties, au cas où le Preneur serait désireux de céder son droit au présent bail ou son fonds propre commerce, il s'engage à faire notifier par lettre recommandée avec accusé de réception les conditions de son projet d'acte de vente de fonds de commerce comprenant la cession du droit au présent bail dans son intégralité au Bailleur et celui-ci pourra, dans les deux mois de cette notification faire connaître au Preneur qu'il entend exercer son droit de préemption et s'engager à exécuter aux lieux et places du candidat acquéreur les clauses et conditions du projet d'acte de vente. Le silence gardé par le Bailleur jusqu'à l'expiration du délai de deux mois devra être considéré comme un refus du Bailleur d'exercer son droit de préemption et donc une acceptation de la candidature proposée. Il est également convenu entre les parties que dans le cadre de l'exercice par le Bailleur de son droit de préemption, il pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

Le Preneur s'engage à respecter scrupuleusement le droit de préemption du Bailleur à peine de nullité de la cession faite en contravention de la présente clause à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble.

Il est ici expliqué que ce droit de préemption du Bailleur est une condition essentielle et déterminante du présent bail tout entier sans laquelle ledit Bailleur n'aurait pas contracté.

En cas de liquidation judiciaire, la cession éventuelle du fonds de commerce par l'administrateur judiciaire ne pourra être effectuée également que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du Bailleur.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation du Preneur, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiteraient procéder à la cession du fonds de commerce sous quelque forme que ce soit, comprenant le bail commercial, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant deux années de loyers charges et taxes comprises, et ce, en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce.

En outre, cette cession de fonds de commerce dans le cadre de la procédure collective, ne pourra intervenir que si l'arriéré locatif du Preneur, objet de ladite procédure collective, est réglé préalablement à la cession.

En cas de vente des locaux loués, le bailleur informera le preneur et se conformera aux dispositions de l'article L-145-46-1 du code du commerce.

A la date de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le cédant, cessionnaire et bailleur contradictoirement, à l'amiable ou par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et au frais partagés par le locataire, cessionnaire et bailleur.

Le Preneur ne pourra jamais exiger aucune exclusivité ni aucune réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

En outre, le Bailleur conserve le droit de louer ou d'aliéner à son gré, comme bon lui semblera et à qui il lui plaira, soit bourgeoisement, soit commercialement, soit industriellement, soit pour l'exploitation de toutes activités, les autres locaux de l'ensemble immobilier quels qu'ils soient.

Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

Entretien - Travaux

Le preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité et de prévention et de mise en accessibilité par les lois et règlements actuels et futurs en raison de de l'activité professionnelle qu'il exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'Article 606 du Code Civil.

Le preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des visiteurs dans les locaux ou dans les parties communes de l'ensemble immobilier soit par un manquement d'information envers le bailleur

Dans le cas où un sous-sol ferait partie de la location, le Bailleur ne pourrait en aucun cas être tenu responsable des traces d'humidité, infiltrations ou même fuites d'eau qui pourraient se produire.

De prendre les lieux dans l'état où il se trouve à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de réparation, sans pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail, de réparations de quelque nature que ce soit, même en ce qui concerne les portes d'entrée, croisées et volets, et même de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.

De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués notamment les serrureries, huisseries, fermetures, boiseries, vitreries, portes, fenêtres, skydômes et persiennes, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Entretenir, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chaudières, châteaux, descentes d'eau pluviale etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils sanitaires tels que WC, lave mains, chasses d'eau, etc les garantir contre la gelée.

S'il existe des conduits de cheminées, le Preneur déclare faire son affaire personnelle des éventuels tubages nécessaires pour son activité et s'engage à les utiliser conformément à la législation en vigueur au regard des autorisations des services sanitaires ou même de l'ensemble immobilier. Il s'engage également à souscrire un contrat d'entretien de ramonage pour lesdits conduits et en justifier au Bailleur.

Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les WC, lave-mains, ballon d'eau chaude, le rideau de fer ou volet roulant et les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, aucune démolition et plus généralement aucun travaux et gros aménagements intérieurs ou extérieurs sans l'accord exprès et écrit du Bailleur.

Dans tous les cas, en cas d'accord exprès du Bailleur de travaux touchant aux éléments de structures, il est expressément convenu entre les parties que l'autorisation du Bailleur et la surveillance des travaux par son architecte aux frais du Preneur ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur ne fera appel qu'à des entreprises dûment qualifiées et expérimentées agissant sous la direction des hommes de l'art et après information du Bailleur et supportera toutes les conséquences de ses travaux.

Tous embellissements, améliorations, aménagements ou agencements, travaux quelconques effectués par le Preneur dans les Locaux loués, resteront en fin de bail, de plein droit, et sans formalité, la propriété du Bailleur sans indemnité au Preneur, le Bailleur se réservant toutefois le droit d'exiger que les locaux loués soient remis dans l'état existant au jour de la prise d'effet du bail, en tout ou partie aux frais du Preneur, à l'expiration du bail.

Le Preneur s'engage à entretenir sa devanture et à la repeindre si besoin est. Dans le cas d'inexécution, le Bailleur pourra faire faire ces travaux à la charge du Preneur.

Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le Bailleur jugera nécessaire, tout bouchement de vides de cours et courettes de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée excédant-elle 21 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux. Les parties entendent déroger expressément à l'article 1724 du code civil.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation et lors de ravalement toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de tous travaux.

S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement de conduites principales et transformatrices d'électricité, résultant d'une modification par le Preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursée par le Preneur au Bailleur.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou tout autre service collectif analogue résultant de l'intérieur ou de l'extérieur à l'ensemble immobilier.

Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. Faire dresser à ses frais, par l'architecte du Bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de terrorisme, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne la réduction éventuelle de loyer. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni à la résiliation du Bail.

Assurance- Responsabilité Recours

S'assurer, valeur coût de la reconstruction à neuf, contre les bris de glace, les explosions, les incendies et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable avec affectation au privilège du Bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire ou son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes.

Dans l'hypothèse où des modifications dans la destination et/ou exploitation des locaux donnés à bail, ayant été autorisées par le Bailleur, nécessiteraient la souscription de polices d'assurances complémentaires, ces dernières seraient souscrites par le Preneur tant au titre des obligations du Bailleur en matière d'assurance de l'immeuble qu'au titre des obligations qui concernent le Preneur.

La police d'assurance des biens devra comporter une garantie couvrant les pertes d'exploitation consécutives à un événement générateur couvert par le contrat d'assurance aux biens et/ou consécutives à la fermeture de l'établissement par décision administrative pendant une durée de 18 mois.

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront toutes prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties ainsi qu'en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

En vue d'assurer l'exécution de la présente clause, le Preneur devra adresser au Bailleur dans les 30 jours de la date d'effet du bail, une copie certifiée conforme des attestations d'assurance, étant précisé que faute par le Preneur de souscrire, renouveler la police ou payer les primes afférentes, le Bailleur se réserve le droit, 15 jours après une mise en demeure restée sans réponse, d'y faire procéder auprès Compagnie d'assurance couvrant les Locaux Loués, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes correspondantes.

Le Preneur s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le présent bail et ses renouvellements, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de cette assurance à première demande de la part du Bailleur.

Prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et contre son assurance ou encore contre l'assurance de l'immeuble :

En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ;

En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge ;

Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;

En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait d'un tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire ;

En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

En cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur, de tout système informatique s'il en existe,

En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou et tous autres dégâts ;

Règlement de l'ensemble immobilier

S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'ensemble immobilier, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison.

Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes.

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués ne pourront être placés sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par l'enseigne placée par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées. Aucun appareil de transmission hertzien notamment antenne ne pourra être installé dans les locaux loués.

Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès.

Se conformer aux règlements établis par le Bailleur ou son mandataire la bonne tenue et la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives et dangereuses pour la sécurité de l'ensemble immobilier.

Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit.

Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, prescription, règlements et ordonnances en vigueur au cours de l'exécution du bail, notamment en ce qui concerne la sécurité, la salubrité, la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation thermique, la réglementation du travail, les règles définies par l'APSA, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives et la sécurité, et effectuera à ses frais tous travaux nécessaires afin de respecter lesdites lois et réglementation le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

St. AS

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 répétables, 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, libres 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.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-5 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Il a été dressé un diagnostic de performance énergétique.

Cet état est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du Bail initial ou renouvelé, la propriété des locaux loués est transférée à autrui par le Bailleur, le Preneur accepte d'ores et déjà que l'acquéreur soit substitué au Bailleur dans l'exécution de toutes les obligations résultant du Bail, y compris l'obligation de restituer le dépôt de garantie. Le Preneur accepte également que le Bailleur soit libéré desdites obligations, y compris celle de restituer le dépôt de garantie, à compter de la substitution de l'acquéreur. Cette substitution se réalisera par le transfert de la propriété de l'immeuble à l'acquéreur.

En cas de vente de l'immeuble, le bénéfice du présent bail sera transmis de plein droit et sans formalité à l'acquéreur de l'immeuble.

RESTITUTION DES LOCAUX

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance.

Un état des lieux de sortie devra être effectué entre le preneur et bailleur contradictoirement, à l'amiable ou par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et au frais partagés par le locataire et le bailleur.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Monsieur Antoine Albino SOARES gérant de la société ANTOINE SOARES se porte caution personnelle pour toute la durée du bail et pour la somme de 25 560.00 €uros (VINGT CINQ MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS) pour le compte de la Société ANTOINE SOARES (voir en annexe l'acte de caution).

Cette condition est déterminante et essentielle à la conclusion du bail.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur qui s'y oblige suivant le barème des honoraires du cabinet.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de PARIS.

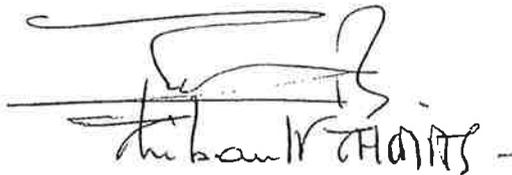
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
Le Bailleur au domicile de son mandataire
Le Preneur dans les lieux loués

Fait en 3 exemplaires originaux.

A PARIS, le 1^{er} Avril 2016

LE BAILLEUR


Hubert THOMAS

LE PRENEUR



LA CAUTION



CONTRAT DE LOCATION

Articles 1714 à 1751 du code civil

EMPLACEMENT À USAGE DE PARKING

Entre les soussignés :

MANDATAIRE

Avec le concours de :

Mr **BEGUIN Gillas**

GERLOGE

2 RUE GOUNOD - 75017 PARIS

Tél. 0142272782 - Fax 0146229390

Mail : i.luquet@gerloge.fr

GERLOGE, SARL inscrite au RCS sous la référence **RCS 331409383 PARIS**

- code NAF : 6832A

Administrateur de biens

Carte professionnelle : 75012016000007619 PARIS

Garantie financière : **SOCAF**

Montant garantie Transaction : 120 000 €

le BAILLEUR d'une part, dénommé " le BAILLEUR "

SCI Michel THOMAS , domiciliée Cabinet GERLOGE - 2 rue Gounod, 75017 PARIS

et le(s) LOCATAIRE(S) d'autre part, dénommé le LOCATAIRE

ANTOINE SOARES, SARL, domiciliée 30 rue des Grenaux, 77410 SAINT-MESMES

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE les emplacements désignés ci-après :

EMPLACEMENTS

Consistance : **Place de stationnement**
Adresse : **11/13 RUE GASTON REBUFFAT, 75019 PARIS**
Désignation : **Sous-volume 43a, emplacement de parking n° 28**

DURÉE DU CONTRAT (voir C.G. chapitre "DURÉE - CONGÉ - RÉSILIATION")

Le présent contrat est conclu pour une durée de **1 an**.

DATE DE PRISE D'EFFET

Le contrat prendra effet le **12 septembre 2016**

RECONDUCTION - CONGÉ (voir C.G. chapitre "DURÉE - CONGÉ - RÉSILIATION")

Sauf congé préalable, le présent contrat sera reconduit par période(s) d'une durée égale à la durée du bail initial.

Le congé sera notifié à l'échéance du bail ou de chaque période de reconduction, et au moins **3** mois à l'avance.

MONTANT DES PAIEMENTS (voir C.G. chapitre "LOYER")

Montant du loyer mensuel :

Soixante-quinze euros	75,00 €
-----------------------	---------

Provision sur charges : (voir CG chapitre "CHARGES")

€

TOTAL MENSUEL :

Soixante-quinze euros	75,00 €
-----------------------	---------

TERMES DE PAIEMENT

Cette somme sera payable d'avance tous les **1** mois et pour la première fois le **12 septembre 2016**, entre les mains du BAILLEUR.

RÉVISION DU LOYER (voir C.G. chapitre LOYER)

Le loyer sera révisé chaque année le **1er octobre**

Indice de référence

L'INDICE DE RÉFÉRENCE retenu pour la révision du loyer est :



1^{er} trimestre 2016 Valeur: 1615

A.S. *RL*

DÉPÔT DE GARANTIE (voir C.G. chapitre "DÉPÔT DE GARANTIE")

Montant du dépôt de garantie :

Soixante-quinze euros

75,00 €

Cette somme correspond à 1 mois de loyer.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Les conditions générales de la location sont les suivantes :

DESTINATION DE L'EMPLACEMENT

De convention expresse sans laquelle la présente location n'aurait pas été conclue, les parties entendent que la location soit à usage civil et privé, à l'exclusion de tout usage artisanal et commercial de quelque nature que ce soit.

Cette condition est impérative ; en cas d'utilisation non conforme à sa destination de l'emplacement, LE PRÉSENT ENGAGEMENT SERA RESILIÉ en application de la clause résolutoire.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Mettre les lieux ou emplacements loués à la disposition du LOCATAIRE et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.
- 2 Assurer au LOCATAIRE une jouissance paisible des lieux loués et garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle.
- 3 Remettre une quittance au LOCATAIRE lorsqu'il en fait la demande.
- 4 Fournir un dossier de diagnostic technique annexé au présent contrat de location (ordonnance n° 2005-655 du 08.06.2005). Ce dossier comprend, le cas échéant, l'état des risques naturels, miniers et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE prendra le bien objet des présentes en l'état actuel ; il déclare le bien connaître pour l'avoir vu et visité.

La présente location est faite à titre personnel ; elle ne peut être cédée et le preneur s'interdit toute sous-location même à titre gratuit, sauf autorisation écrite préalable donnée par le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Payer le loyer et ses accessoires aux termes convenus, le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 Ne laisser aucun véhicule en stationnement dans les passages communs, ni déposer des marchandises dans lesdits passages, qui seraient susceptibles de gêner la circulation.
- 3 N'user de l'emplacement loué que pour l'usage auquel elle ou il est destiné, et n'y apporter aucune modification.
- 4 Renoncer à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer en cas d'incendie ou d'explosion, en vertu de l'article 1386 du code civil, ou autres dispositions légales, contre le BAILLEUR.
- 5 Entretien en bon état l'emplacement faisant l'objet des présentes et le rendre en fin de location en bon état de réparations locatives et d'entretien. En cas de sinistre ou de dégradations engageant sa responsabilité, il devra, sans délai, procéder à la remise en état des lieux détériorés.
- 6 Informer immédiatement le BAILLEUR de tous sinistres et dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7 Ne pas transformer sans l'accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 8 S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégât des eaux ...) et en justifier au BAILLEUR à la remise des clefs, en lui produisant police et quittance(s).
Il devra en justifier ainsi chaque année, sous sa responsabilité, et sans que le BAILLEUR n'ait à le lui demander.

J.S.A

EN CAS DE LOCATION D'EMPLACEMENT DESTINÉ À GARER UN VEHICULE

- 9 N'user de l'emplacement loué que pour garer un véhicule automobile de tourisme.
- 10 Se conformer, en outre, aux règlements en vigueur en ce qui concerne les garages d'automobiles.
Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.
- 11 Assurer son véhicule contre l'incendie, les explosions et le vol ainsi que les risques de recours en découlant auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et justifier du paiement des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR.
- 12 N'entreposer aucune marchandise.

LOYER - RÉVISION

L'emplacement n'étant pas loué solidairement à un local d'habitation soumis à une législation réglementant le prix des loyers, le loyer est librement fixé entre les parties.

Ce loyer, fixé ci-avant, ne subira aucune variation pendant la première année du contrat. A compter du début de la seconde année, il sera éventuellement révisé, en plus ou moins, en fonction de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. En cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions légales et selon les coefficients publiés.

La révision prendra effet par la publication de l'indice, sans que le bénéficiaire de cette indexation soit tenu de procéder à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le LOCATAIRE sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal à celui de l'échéance précédente, la différence en plus ou en moins devant faire l'objet d'un versement supplémentaire exigible après la parution du cours de l'indice en cas de hausse, ou d'une imputation sur le loyer de l'échéance suivante en cas de baisse.

Le montant du loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

DURÉE - CONGÉ - RECONDUCTION

La durée de la location, indiquée ci-avant, est librement fixée entre les parties.

A l'échéance, et à défaut de congé préalable, la location sera reconduite par périodes d'une durée égale à la durée de la location initiale.

Le congé de la location pourra être donné pour le terme du bail ou le terme de chacune des périodes de reconduction, par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant la durée de préavis déterminée ci-avant.

CHARGES

Le LOCATAIRE paiera la quote part des charges qui peuvent lui incombent : chauffage, ascenseur dans le cas de garages souterrains qui en sont dotés, et plus largement toutes charges afférant à la chose louée.

DÉPÔT DE GARANTIE

La somme versée à titre de dépôt de garantie n'est pas productrice d'intérêts.

Elle sera remboursée à la fin de la location après la remise des emplacements en état propre, restitution des clés, et après déduction s'il y a lieu des réparations locatives.

Elle ne pourra subir l'imputation des derniers termes de loyer.

En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera **RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- non versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- utilisation des emplacements non conforme à leur destination contractuelle ;
- inexécution constatée de l'une quelconque des conditions du présent engagement, qui sont toutes de rigueur.

Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du LOCATAIRE devenu occupant sans droit, ni titre, ordonnée par le juge.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, même s'il y a eu remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le LOCATAIRE s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- 1 Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- 2 Si le LOCATAIRE déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

A.S. 

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées au présent contrat, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

FRAIS - HONORAIRES

Les honoraires éventuels de négociation et de rédaction des présentes, les frais d'état des lieux ainsi que la ou les parties à qui en incombe la charge sont indiqués ci-avant.

Les autres frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du LOCATAIRE qui s'y oblige.

CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le BAILLEUR peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du LOCATAIRE, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le BAILLEUR remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
 - indiquer le montant du loyer et, le cas échéant, les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
 - reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
 - limiter la durée de son engagement ; lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée illimitée, recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement, étant précisé que la résiliation prend effet au terme du contrat de location (qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit) au cours duquel le BAILLEUR reçoit notification de la résiliation.

Le BAILLEUR a une obligation d'information au moins annuelle de la caution personne physique en cas de cautionnement illimité ou si le BAILLEUR est un bailleur professionnel (art. 2293 du code civil et art. L. 341-1 nouveau du code de la consommation).

HONORAIRES (voir C.G. FRAIS - HONORAIRES)

Honoraires de négociation :

Soixante-quinze euros	75,00 €
-----------------------	---------

Honoraires de rédaction :

	€
--	---

Conformément aux usages locaux, ces frais seront à la charge du **LOCATAIRE**.

NOMBRE DE CLÉS REMISES AU LOCATAIRE

1 BIP + 2 CLES cadenas chaîne

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile à leur adresse respective stipulée en page 1.

DOCUMENTS ANNEXÉS

- État des lieux établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE (contradictoire ou par huissier).
- Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art. 3-1 de la loi 89-462).
- Le cas échéant, fiche récapitulative du dossier technique amiante

A.S. D

SIGNATURE

PAGES NULS	
4	pages
1	liges
Papier : 152	

Fait et signé à Paris
 le 12/09/2016
 en 3 originaux dont un remis dès à présent à chacune des parties qui le reconnaît.

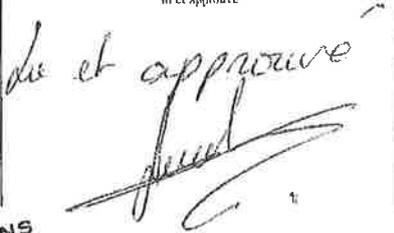
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

lu et approuvé


LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"

lu et approuvé


LA(LES) CAUTION(S)

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."

GERLOGE
ADMINISTRATEURS DE BIENS
 2, RUE GOUNOD 75017 PARIS
 GARANTIE SOCAF - SIRET 331 409 383
 RCS PARIS - SARL AU CAPITAL DE 10 000 €
 CARTE G 2798 - T 4193

Attention : Les informations à caractère personnel contenues dans les présentes et concernant le mandant pourront être saisies dans un fichier informatique. Conformément à la loi du 06.01.1978 modifiée par la loi n°2004-801 du 06.08.2004, le mandant, personne physique, justifiant de son identité, pourra s'opposer, pour des motifs légitimes, à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement informatique. Le cas échéant, il pourra exiger du responsable du traitement que ces données à caractère personnel soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées.

A.S

Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 2 rue Gounod - 75017 PARIS - Télécopie : 01.46.22.93.90

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

ANNEXE AU BAIL

Le locataire est informé préalablement à la signature du bail des modalités d'encaissement des loyers.

Un avis d'échéance lui sera adressé, gratuitement, le 25 de chaque mois pour paiement au 1er jour du mois suivant.

A compter du 10 du mois en cours, au cas où le loyer et ses accessoires ne seraient pas réglés, une lettre de mise en demeure, en recommandée avec accusé de réception sera adressée au locataire ainsi qu'au(x) garant(s) : coût 11 €uros (x par le nombre de mises en demeure adressées).

Cette majoration, à la charge du locataire, découle des termes de la clause pénale stipulés dans le bail qui prévoit une majoration de 10 % de plein droit sur les sommes dues.

Cependant, nous nous limitons à appeler un montant partiel de la clause pénale prévue initialement soit 11 €uros.

Suite de la mise en demeure, si le locataire n'a toujours pas réglé, sous huitaine, le montant des sommes réclamées par le bailleur ou son mandataire, il sera réclamé la totalité du montant de la clause pénale.

Votre dossier sera immédiatement transmis, sans avis préalable à l'huissier.
Les frais occasionnés seront à la charge du locataire conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991.

Passé le délai de 2 mois à dater de la signification du commandement de payer, le mandataire adressera le dossier à un avocat correspondant afin d'assigner en acquisition de la clause résolutoire inscrite au bail. De surcroît, il pourra également engager une action en résiliation et dommages intérêts.

Par ailleurs, il est rappelé au locataire qu'en cas de congé, le dépôt de garantie versé à la signature du bail ne saurait être utilisé pour payer le loyer du dernier mois.

=====

SARL au capital de 10 000 €uros - Siret B 331 409 383 00014 - APE 6832
GARANTIE FINANCIERE SO.CA.F. - 26 avenue de Suffren 75015 PARIS - Montant de la garantie 2 100 000 €
CARTES PROFESSIONNELLES G.2798 & T.4193 délivrées par la Préfecture de Police de PARIS

AS DL

**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
31133 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



"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 du Bryère - 75009 PARIS
 SAS 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: 7501201600007619 délivrées par C.C.I. 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.F. - Transaction : 120 000€ - Cérance : 2 500 000€ - Syndio : 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 ✉ comptu@gerloge.fr
 LOCATION VENTE ☎ 01.42.27.82.07 ✉ transaction@gerloge.fr

Paris, le 12/02/2020
 Vos références : G.00222.0266.9000.00008
 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 Loyer professionnel & Comm.	10 668,25	7 898,91	
	Total	2.209,44		
07/10/2019	Privt ANTOINE SOARES		2.681,33	88,01
10/10/2019	Privt 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	Privt 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 voisins.

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 répétables, 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, notwithstanding 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 fût-elle formée 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 Deperieux
75014 PARIS
pour copie conforme

A.S

**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

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


groupe
derville

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



EXTRAIT DE COMPTE AU LUNDI 19 OCTOBRE 2009
IMMEUBLE : 266266 - 11 A 15 RUE GASTON REFUFFAT
TIERS : 222 6 - ANTOINE SOARES

Société : CABINET GERLOGE

Numéro de compte : G.222.266.9000.6

LOCAL COMMERCIAL

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde progressif (Solde historique 9290.04)
01/01/2019	Appel 1ER TRIMESTRE	2608.79	0.00	2608.79 DR
07/01/2019	Prvt ANTOINE SOARES	0.00	2608.79	0.00 CR
01/04/2019	Appel 2ME TRIMESTRE	2608.79	0.00	2608.79 DR
05/04/2019	Prvt ANTOINE SOARES	0.00	2608.79	0.00 CR
01/06/2019	Appel 2ME TRIMESTRE	88.01	0.00	88.01 DR
01/07/2019	Appel 3ME TRIMESTRE	2681.33	0.00	2769.34 DR
05/07/2019	Prvt ANTOINE SOARES	0.00	2681.33	88.01 DR
01/10/2019	Appel 4ME TRIMESTRE	2681.33	0.00	2769.34 DR
07/10/2019	Prvt ANTOINE SOARES	0.00	2681.33	88.01 DR
10/10/2019	Prvt ANTOINE SOARES	0.00	88.01	0.00 CR
01/01/2020	Appel 1ER TRIMESTRE	2681.33	0.00	2681.33 DR
06/01/2020	Prvt ANTOINE SOARES	0.00	2681.33	0.00 CR
06/01/2020	ORDRE DU CLIENT	2681.33	0.00	2681.33 DR
01/04/2020	Appel 2ME TRIMESTRE	2858.83	0.00	5540.16 DR
01/06/2020	Retenues réparations locatives TTC	6000	0.00	11540.16 DR
01/06/2020	Depot de garantie	0.00	2250.12	9290.04 DR

EXTRAIT DE COMPTE AU LUNDI 19 OCTOBRE 2009
IMMEUBLE : 266266 - 11 A 15 RUE GASTON REFUFFAT
TIERS : 222 8 - ANTOINE SOARES

Société : CABINET GERLOGE

Numéro de compte : G.222.266.9000.8

PARKING

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde progressif (Solde historique 817.67)
01/01/2019	Appel JANVIER	91.96	0.00	91.96 DR
07/01/2019	Prvt SOARES	0.00	91.96	0.00 CR
01/02/2019	Appel FEVRIER	101.56	0.00	101.56 DR
05/02/2019	Prvt SOARES	0.00	101.56	0.00 CR
01/03/2019	Appel MARS	77.60	0.00	77.60 DR
05/03/2019	Prvt SOARES	0.00	77.60	0.00 CR
01/04/2019	Appel AVRIL	128.95	0.00	128.95 DR
05/04/2019	Prvt SOARES	0.00	77.60	51.35 DR
05/04/2019	Prvt SOARES	0.00	51.35	0.00 CR
01/05/2019	Appel MAI	93.12	0.00	93.12 DR
06/05/2019	Prvt SOARES	0.00	93.12	0.00 CR
01/06/2019	Regul Loyer stationnement	0.00	1.55	1.55 CR
01/06/2019	Rappel Tva/loyer (HP)	0.00	0.31	1.86 CR
01/06/2019	Appel JUIN	94.09	0.00	92.23 DR
05/06/2019	Prvt SOARES	0.00	92.23	0.00 CR
01/07/2019	Appel JUILLET	93.12	0.00	93.12 DR
05/07/2019	Prvt SOARES	0.00	93.12	0.00 CR
01/08/2019	Appel AOUT	93.12	0.00	93.12 DR
05/08/2019	Prvt SOARES	0.00	93.12	0.00 CR
01/09/2019	Appel SEPTEMBRE	93.12	0.00	93.12 DR
05/09/2019	Prvt SOARES	0.00	93.12	0.00 CR
01/10/2019	Appel OCTOBRE	96.06	0.00	96.06 DR
07/10/2019	Prvt SOARES	0.00	96.06	0.00 CR
01/11/2019	Appel NOVEMBRE	94.31	0.00	94.31 DR
05/11/2019	Prvt SOARES	0.00	94.31	0.00 CR
01/12/2019	Appel DECEMBRE	94.31	0.00	94.31 DR
05/12/2019	Prvt SOARES	0.00	94.31	0.00 CR
31/12/2019	ORDRE DU CLIENT	94.31	0.00	94.31 DR
01/01/2020	Appel JANVIER	121.94	0.00	216.25 DR
06/01/2020	Prvt SOARES	0.00	94.31	121.94 DR
06/01/2020	ORDRE DU CLIENT	94.31	0.00	216.25 DR
01/02/2020	Appel FEVRIER	125.30	0.00	341.55 DR
05/02/2020	Prvt SOARES	0.00	123.31	218.24 DR
05/02/2020	ORDRE DU CLIENT	123.31	0.00	341.55 DR
01/03/2020	Appel MARS	107.30	0.00	448.85 DR
01/04/2020	Appel AVRIL	96.30	0.00	545.15 DR
01/05/2020	Appel MAI	195.40	0.00	740.55 DR
01/06/2020	Appel JUIN	96.30	0.00	836.85 DR
01/06/2020	BIP parking	63.07	0.00	899.92 DR
01/06/2020	Depot de garantie	0.00	80.25	819.67 DR