

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés

La Société Michel THOMAS, société civile immobilière au capital de 7.622,45 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro D 378 798 995, dont le siège social est situé 67, Boulevard Exelmans à PARIS 16^{ème} (75016), représentée par son gérant, Monsieur Thibault THOMAS,

Lui-même représenté par **le Cabinet GERASCO, Administrateur de Biens, SAS** au capital de 157.225 Euros, Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 329 959 464, dont le siège social est situé 69, avenue de Suffren à PARIS 7^{ème} (75007), Représentée par Madame Hélène D'AUDIFFRET, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommée le BAILLEUR

Et

Monsieur Antoine Albino SOARES, né le 22 juin 1964 à PORTUZELO (Portugal), de nationalité française, gérant de la Société ANTOINE SOARES, demeurant 30, rue des Grenaux à SAINT-MESMES (77410).

Ci-après dénommée la CAUTION

Ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie".

Préalablement au protocole, il est rappelé ce qui suit :

Suivant acte sous seing privé du **1^{er} avril 2016**, la Société Michel THOMAS a consenti à la Société ANTOINE SOARES un bail commercial, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2016 pour se terminer le 31 mars 2025, pour des locaux dépendants d'un ensemble immobilier situé 13 rue Rebuffat à Paris 19^{ème} (75019), moyennant un loyer annuel en principal HT HC de 8.400 €.

Concomitamment et aux fins de garantir le parfait règlement des loyers et charges, Monsieur Antoine SOARES s'est porté caution de la SARL ANTOINE SOARES par acte sous seing privé du **1^{er} avril 2016** :

- « Pour la durée du contrat de location, soit jusqu'au 31 mars 2025,
- Et s'engage à ce titre, au profit du BAILLEUR qui accepte, à satisfaire à toutes les obligations du locataire (obligations résultant du bail), en renonçant aux bénéfices de discussion et pour le paiement des loyers éventuellement révisés, des indemnités d'occupation, des charges récupérables et réparations locatives et frais éventuels de procédure, pour **un montant maximum de 25.560,00 €** (vingt cinq mille cinq cent soixante euros) ».

En sus et suivant acte sous seing privé du **12 septembre 2016**, la SCI MICHEL THOMAS a donné en location pour une durée d'un an reconductible à la Société ANTOINE SOARES, un emplacement de parking n°28 au sous-sol de l'immeuble du 13, rue Rebuffat à Paris 19^{ème}, moyennant un loyer mensuel de 75€, outre un dépôt de garantie de 75€ initialement, actualisé à hauteur de 80,25 €.

Depuis le début de l'année 2020, la Société ANTOINE SOARES manque à ses obligations contractuelles, au titre du règlement des loyers et charges.

Par courrier recommandé du **17 janvier 2020**, la société GERLOGE, gestionnaire du bien immobilier, a été contrainte de mettre en demeure la Société ANTOINE SOARES de s'acquitter du paiement de sa dette locative.

A défaut de retour, la SCI MICHEL THOMAS a fait signifier par voie d'huissier, en date du **18 février 2020**, un commandement de payer visant la clause résolutoire à la Société ANTOINE SOARES.

Par jugement en date du **2 juin 2020**, le tribunal de commerce de MEAUX a prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la Société ANTOINE SOARES.

Par courrier du **31 juillet 2020**, Maître Philippe ANGEL, liquidateur judiciaire, a confirmé la résiliation du bail à effet immédiat.

Au 1^{er} juin 2020, la dette locative correspondant aux locaux commerciaux s'élevait à la somme de **9.290,04€ après compensation du dépôt de garantie**.

Par courrier recommandé du **30 avril 2021**, conformément aux dispositions de l'article L.643-11 du Code de commerce, la Société MICHEL THOMAS a mis en demeure Monsieur ANTOINE SOARES de s'acquitter du règlement de la dette locative de la Société ANTOINE SOARES.

Par courriel du **7 mai 2021**, Monsieur Antoine SOARES s'est engagé au paiement de la somme de 4.500€ au titre des loyers et charges impayés par la Société ANTOINE SOARES.

C'est en l'état de ce litige que les parties, qui ont pu prendre tout Conseil, se sont rapprochées, des pourparlers se sont engagés et les parties ont ainsi convenu le présent protocole d'accord.

Art 1. Objet des présentes

Aux termes de la présente transaction et au regard des concessions réciproques telles que ci-après exposées, les parties entendent mettre un terme définitif au litige les opposant, liées aux conséquences juridiques et financières, de quelque nature que ce soit, résultant de l'exécution du bail commercial signé entre le Bailleur et la SARL ANTOINE SOARES et des faits ci-avant exposés.

Art 2. Créance locative du Bailleur

Les Parties conviennent que la créance locative du Bailleur relative au local commercial, compte arrêté au 1^{er} juin 2020, s'élève à la somme de **9.290,04 €**, se décomposant comme suit :

| DATE | LIBELLE | DEBIT | CREDIT | SOLDE PROGRESSIF |
|------------|-------------------------------------|----------|----------|------------------|
| 01/01/2020 | APPEL 1 ^{ER} T 2020 | 2.681,33 | 0.00 | 2.681,33 |
| 06/01/2020 | PRLVT A.SOARES | 0.00 | 2.681,33 | 0.00 |
| 06/01/2020 | ORDRE DU CLIENT | 2.681,33 | 0.00 | 2.681,33 |
| 01/04/2020 | APPEL 2 T 2020 | 2.858,83 | 0.00 | 5.540,16 |
| 01/06/2020 | RETENUS REPARATIONS LOCATIVES | 6.000 | 0.00 | 11.540,16 |
| 01/06/2020 | DEPOT GARANTIE | 0.00 | 2.250,12 | 9.290,04 |

Compte tenu de sa qualité de Caution, Monsieur Antoine SOARES reconnaît devoir cette somme qu'il entend payer, à hauteur de 5.100 €, entre les mains du Cabinet GERASCO dans le cadre de la signature du présent protocole.

Art 3. Concessions de Monsieur Antoine SOARES

A la signature du présent protocole, Monsieur Antoine SOARES verse au Bailleur, qui l'accepte, la somme de **5.100 € (CINQ MILLE CENT EUROS)** par chèque bancaire à l'attention du Cabinet GERASCO Administrateur de Biens, au titre du règlement partiel de la dette locative de la Société ANTOINE SOARES.

Le Bailleur lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Art 4. Concessions de la SCI Michel THOMAS

En contrepartie de ce règlement partiel de sa créance antérieure consenti par Monsieur Antoine SOARES, la SCI Michel THOMAS **renonce définitivement et irrévocablement à se prévaloir du règlement du reliquat de sa créance.**

Le Bailleur renonce de manière générale et inconditionnelle à toute demande, de quelque nature que ce soit, à l'encontre de la SARL ANTOINE SOARES et Monsieur Antoine SOARES, liée directement ou indirectement aux manquements contractuels de la SARL ANTOINE SOARES portant sur le règlement des loyers et charges dus au titre du bail commercial du 1^{er} avril 2016.

Art. 5. Consentement éclairé

Les Parties, qui ont pu prendre tout Conseil, reconnaissent expressément avoir été ainsi parfaitement informés et éclairés de la portée, de l'étendue de leurs obligations et des conséquences pouvant résulter du non-respect de celles-ci.

Art. 6. Clause résolutoire

Au cas où l'une des Parties ne respecterait pas l'une quelconque des obligations lui incombant aux termes du présent protocole, dans les termes et délais convenus, ce dernier serait de plein droit résilié trente jours après l'envoi d'une mise en demeure, de remédier au manquement, restée infructueuse.



Art. 7. Transaction - Confidentialité

Les Parties constatent qu'elles se sont faites réciproquement et mutuellement des concessions.

Les Parties reconnaissent avoir disposé d'un délai de réflexion suffisant, d'une information complète pour accepter en pleine connaissance de cause les termes du présent protocole et s'interdisent en conséquence, réciproquement et expressément, de le remettre en cause.

Les stipulations des présentes constituent à ce titre un accord transactionnel définitif, irrévocable et sans réserve conformément aux termes des articles 2044 et suivants du Code civil, réglant définitivement, sous réserve de la parfaite exécution du Protocole, tous différends nés entre les Parties au titre du règlement des loyers et charges dus au 1^{er} juin 2020.

Il est rappelé qu'en application de l'article 2052 du Code civil: "*la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet*".

Ainsi, les Parties conviennent que la présente transaction a autorité de la chose jugée en dernier ressort et est insusceptible d'un quelconque recours et que tous différends nés entre les Parties et visés au Protocole ne pourront plus faire l'objet d'une action en justice.

Par ailleurs, les Parties s'engagent à ne pas divulguer, révéler ou rendre public à tout tiers, à l'exception de Monsieur Philippe ANGEL, liquidateur judiciaire de la SARL ANTOINE SOARES, les termes et conditions convenus dans le présent protocole.

Chaque Partie sera en droit de saisir toute juridiction compétente pour solliciter l'indemnisation du préjudice qui résulterait du défaut de respect par l'autre Partie de cet engagement de confidentialité.

Art. 8. Droit Applicable – Jurisdiction – Élection de domicile

Le présent Protocole est soumis au droit français.

Pour tous litiges relatifs aux présentes qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les Parties donnent compétence au Tribunal Judiciaire de PARIS dont dépendent les Locaux.

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le Bailleur au siège social du Cabinet GERASCO.

Fait à Paris, en 2 exemplaires originaux,

le 27 juillet 2021

Pour la Société Michel THOMAS
Représenté par Madame D'AUDIFFRET

le 27 juillet 2021

Pour Monsieur Antoine SOARES





CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

Payez contre ce chèque
non endossable sauf au profit d'une banque ou d'un établissement habilité par la loi
somme en toutes lettres

Cinq mille euros

GERASCO

SL-301015

Royable en France

CLAYE SOUILLY
64 RUE JEAN JAURES
77410 CLAYE SOUILLY

TEL. 01 71 40 99 01

90000

N° de compte
17515 90000 04 6066397 30 29 0000404

MR OU ME SOARES ANTOINE
30 RUE DES GRENAUX
77410 ST MESMES

Chèque N° 0242424

€-5000

Paris
Le 29/04/2014

[Signature]
Signature

(47)



