



SCP JACKY KRIEF
Huissier de Justice Associé

28 rue Palloy
92112 CLICHY CEDEX

237453 - (2352078)

Acte : 306019

Société TAY

107 rue Edouard Vaillant
rez-de-chaussée rue
92300 LEVALLOIS PERRET

CLICHY, le 03/11/2023.

AVIS DE DEPOT D'UN ACTE A L'ETUDE

Monsieur le Directeur

Je me suis rendu le 02 novembre 2023 à l'adresse ci-dessous :

Société TAY

107 rue Edouard Vaillant
rez-de-chaussée rue
92300 LEVALLOIS PERRET

Afin de vous signifier un COMMANDEMENT DE PAYER LES LOYERS BAIL COMMERCIAL à la demande de S.C.I. EMMA.

N'ayant pu, lors de mon passage vous remettre l'acte ; et conformément aux dispositions de l'article 656 du C.P.C., la copie de cet acte à été déposée à votre intention en notre étude :

SCP JACKY KRIEF
Huissier de Justice Associé

28 rue Palloy
92112 CLICHY CEDEX

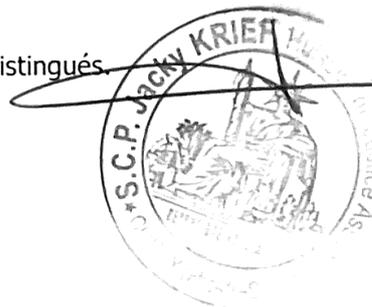
La copie de l'acte doit être retirée dans le plus bref délai à l'étude de l'huissier de justice, contre récépissé ou émargement, par l'intéressé ou par toute personne spécialement mandatée.

La copie de l'acte est conservée à l'étude pendant trois mois. Passé ce délai, l'huissier de justice en est déchargé.

L'huissier de justice peut, à la demande du destinataire, transmettre la copie de l'acte à une autre étude où celui-ci pourra le retirer dans les mêmes conditions.

Ci-joint conformément à la loi, copie de l'acte de signification.

Recevez, Monsieur le Directeur, l'assurance de mes sentiments distingués



30/10/2023

SCI EMMA

HISTORIQUE SAS TAY

30-oct-23

LOCATAIRES	SAS TAY 06 59 11 64 04		Entrée le	Aout 2022
janv-22			0,00	
févr-22			0,00	
mars-22			0,00	
avr-22			0,00	
mai-22			0,00	
juin-22			0,00	
juil-22			0,00	
août-22			0,00	
sept-22			0,00	
oct-22	6 096,46	6 000,00	96,46	05/10/22
nov-22			96,46	
déc-22			96,46	
janv-23	6 096,46	5 052,91	1 140,01	09/01/23
févr-23		1 140,01	0,00	30/01/23
mars-23			0,00	
avr-23	6 096,46	2 032,15	4 064,31	17/04/23
mai-23		2 032,15	2 032,16	02/05/23
juin-23		2 032,15	0,01	31/05/23
juil-23	6 096,46	2 032,15	4 064,32	03/07/23
août-23		2 032,15	2 032,17	02/08/23
sept-23		2 032,15	0,02	01/09/23
oct-23	7 020,90		7 020,92	
SOLDE			7.020,92	



Faute par ces arbitres de se mettre d'accord, un troisième arbitre sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente, lequel aura les pouvoirs les plus étendus pour déterminer le nouvel arbitre. Ce troisième arbitre aura pour l'exécution de sa mission les pouvoirs d'arbitre amiable compositeur.

La clause d'indexation du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, la non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur seul à résilier le bail de plein droit si bon lui semble, par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 16. CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services, notamment téléphone, afférents à son local. Il supportera en outre la taxe de balayage, les taxes d'ordures ménagères et toutes prestations afférentes aux lieux loués.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées au paragraphe 5 de l'article 5 "Conditions Générales".

Le Preneur remboursera au bailleur la quote-part à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances, impôt foncier, taxes locatives, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propriété, à l'entretien et notamment tous frais concernant l'entretien et la réparation du chauffage, cours et jardins ainsi que tous aménagements, matériel d'exploitation des parties communes ; remboursera de même la quote-part des salaires de toutes charges concernant le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnel de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du gestionnaire de l'immeuble, etc...., le tout de sorte que le loyer stipulé à l'article 12 soit net de toutes charges pour le Bailleur.

Le remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme et dont le montant est fixé ci-avant à l'article 12.

Pour tenir de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra, sur présentation des justificatifs, modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte charges annuelles.

ARTICLE 17. CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers pouvant résulter notamment du réajustement des loyers et dépôt de garantie, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément de loyer.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 1/300^{ème} du montant du dernier loyer annuel révisé.

nc

Cette indemnité sera majorée à compter du 2^{ème} mois à 1/150^{ème} du montant du dernier loyer annuel révisé.

La présente clause constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu.

ARTICLE 18. INDEMNITE D'OCCUPATION

Si à l'expiration du congé notifié ou donné, ou en cas de résiliation du bail, le Preneur déchu de tout titre d'occupation ne libère pas les lieux ou s'il 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 prévus par les articles L 145-1 du Code de Commerce.

Cette indemnité ne pourra en aucun cas être assimilée à une clause pénale et procède de l'application des dispositions de s articles 1126 et 1134 du Code Civil.

ARTICLE 19. TOLERANCE

Un e tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais être considérée, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions ou comme génératrice d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tout moyen. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'un acte bilatéral ou d'échanges de lettres. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité de l'une ou l'autre des parties.

Toute modification des clauses et conditions du présent bail sera constatée par un avenant.

ARTICLE 20. DECHARGE DU REDACTEUR

Assisté d'un Conseil, Le Preneur reconnaît avoir parfaitement été informé de la portée exacte de tous les termes et conditions contenus dans le présent bail.

Que les additions ou suppressions manuscrites, s'il y en a, ont été insérées en sa présence avec son consentement.

Le Preneur reconnaît formellement et irrévocablement que le rédacteur de l'acte n'a fait que transcrire fidèlement la volonté des parties et leurs intentions, qu'il est déchargé de toute responsabilité à ce sujet. La présente décharge de responsabilité est donnée en parfaite conscience et connaissance elle ne pourra jamais être invoquée comme ne clause de style.

ARTICLE 21. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à son siège social, le Bailleur à son siège social.

ARTICLE 22. FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires du présent bail seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 24. CLAUSES PARTICULIERES

nc.

KRIEF

Huissier de Justice Associé

Adresse mail de l'Etude :
commissairedejustice@scpkrief.com28 rue Palloy
92112 CLICHY CEDEXTél : 01.47.37.10.69
Fax : 01.47.37.09.79CDC IBAN
FR6240031000010000302838
W92
BIC CDCGFRPPXXXREFERENCES A RAPPELER:
237453 - (2352078)
AC**COMMANDEMENT DE PAYER VISANT LA CLAUSE
RÉSOLUTOIRE EN MATIÈRE COMMERCIALE**L'AN **DEUX MILLE VINGT TROIS** ET LE **DEUX NOVEMBRE**

Nous, Société Civile Professionnelle Jacky KRIEF, Huissier de Justice Associé, près le Tribunal Judiciaire de NANTERRE, Huissier de Justice, à la résidence de CLICHY, y demeurant 28 rue Palloy, l'un d'eux soussigné

À :

Société TAY107 rue Edouard Vaillant
92300 LEVALLOIS PERRET

Où étant et parlant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :**Société EMMA**, société civile immobilière, au capital de 1524,49 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 400 193 041, dont le siège social se trouve 23 avenue Joyeuse 94340 JOINVILLE LE PONT, Agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié es-qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude

JE VOUS RAPPELLE QU'EN VERTU ;

Emol.	51,06
SCT	7,67
DEP	74,98

H.T.	133,71
Tva 20%	26,74
Timbres	3,00

T.T.C	163,45

- d'un bail commercial sous seing privé conclu le 15 février 2010, entre la société requérante en sa qualité de bailleur et la société IMB RESTAURATION, en sa qualité de preneur aux droits duquel vient désormais la société TAY, en vertu d'une cession de fonds de commerce sous seing privé conclue en date du 02/08/2022
- d'un avenant au bail sous seing privé conclu entre les parties en date du 24/09/2012
- Portant sur des locaux sis
- **107 RUE EDOUARD VAILLANT**
- **92300 LEVALLOIS-PERRET**
-
- Et de la clause résolutoire insérée audit bail.

**JE VOUS FAIS COMMANDEMENT DE PAYER DANS LE DELAI D'UN MOIS A COMPTER DE
LA DATE INDIQUEE EN TETE DU PRESENT ACTE LES LOYERS ET CHARGES IMPAYES
SELON DECOMPTE ANNEXE AUX PRESENTES :**

CAUSES DE LA CRÉANCE	DÉBIT	CRÉDIT	TVA
LOYERS et CHARGES IMPAYES SELON DECOMPTE JOINT ARRETE AU 30/10/2023	7 020,92		
cout du présent acte	163,45		26,74
Total	7 184,37	0,00	26,74
Solde (en Euros)	7 184,37		

TRÈS IMPORTANT

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

Je vous rappelle qu'aux termes de l'article L511-1 du Code des procédures civiles d'exécution, le demandeur peut garantir sa créance, notamment par LA SAISIE CONSERVATOIRE de vos biens meubles corporels.

Société de Justice Associée

Adresse mail de l'Etude :
commissairedejustice@scpkrief.com28 rue Palloy
92112 CLICHY CEDEXTél : 01.47.37.10.69
Fax : 01.47.37.09.79

CDC IBAN

FR6240031000010000302838

W92

BIC CDCGFRPPXXX

REFERENCES A RAPPELER:

237453 - (2352078)

AC

Je vous rappelle en outre qu'aux termes du bail précité, il est prévu, dans sa clause résolutoire que ledit bail sera résilié de plein droit à défaut de paiement d'un seul terme de loyers ou charges.

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 RÉVOLUTOIRE insérée au bail et des dispositions des articles L 145-41 et L 145-17 I 1° du Code de Commerce ci-après rappelés et littéralement rapportés

Article L 145-41 du Code de Commerce :

Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu' UN MOIS après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

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

Article L 145-17 I 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'avoïr 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.

Clause résolutoire insérée dans le bail :

(voir copie certifiée conforme en annexe du présent acte incluse dans le bail précité)

Dont Acte