

Procédures collectives
Requêtes et Ordonnances

SELAFA MJA en la personne de Me Lucile
Jouve
41 R DE L ECHIQUIER
75010 PARIS

N° Greffe : P202401037
N° Affaire : 2025057499
Nature de l'affaire : RESILIATION DE BAIL
Date de notification : 03 décembre 2025
Juge-commissaire : Madame Pascale Cholmé
SARL à associé unique DISCLOSED

NOTIFICATION D'ORDONNANCE

J'ai l'honneur de vous notifier l'ordonnance rendue par Monsieur le juge-commissaire
Nous vous prions de recevoir l'expression de nos salutations distinguées.

Le greffier,



RESILIATION DE BAIL

**Si vous entendiez exercer un recours contre cette ordonnance,
Vous trouverez en bas de la présente; copie des 3ème, 4ème, 5ème et 6ème alinéas de
l'article R.621-21 du Code de commerce.
Celui-ci devra être accompagné d'une provision de 100, 78 euros en cas de redressement
judiciaire de la société ou de 96, 34 euros en cas de liquidation judiciaire de la société et
de la présente notification.**

Les ordonnances du juge-commissaire sont déposées sans délai au greffe qui les notifie aux
mandataires de justice, aux parties et, aux personnes dont les droits et obligations sont affectés.
Sur sa demande elles sont communiquées au ministère public.
Ces ordonnances peuvent faire l'objet d'un recours devant le tribunal dans les dix jours de la
notification par déclaration faite contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec
demande d'avis de réception, au greffe.
Le ministère public peut également saisir le tribunal par requête motivée, dans les dix jours de la
communication qui lui est faite de l'ordonnance.
L'examen du recours est fixé à la première audience utile du tribunal, les intéressés et les
mandataires de justice étant avisés. En application de l'article 680 du code de procédure civile, je
vous indique que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile
et au paiement d'une indemnité à l'autre partie.

N° Dépôt : DPO2025057499

N° Greffe : P202401037

Juge-commissaire : Madame Pascale Cholmé

N° Affaire : 2025057499

Mandataire judiciaire : SELAFA MJA en la personne de Me Lucile Jouve

Affaire : SARL à associé unique DISCLOSED

PROCES VERBAL
Dépôt d'ordonnance

27 NOV. 2025

Le _____ au greffe, a été remise entre nos mains pour être déposée au rang de nos minutes une ordonnance en matière de RESILIATION DE BAIL du juge-commissaire dans l'affaire sus-visée.

dont nous avons dressé le présent procès verbal.

Fait à Paris, le 28 novembre 2025.

Le Greffier



2025057499

Redressement judiciaire de la SARL DISCLOSED RCS 443 930 144
Jugement du Tribunal de Commerce de PARIS du 14 mars 2024 (Procédure n°P202401037)
Madame Pascale CHOLME, Juge Commissaire
SELAFI MJA en la personne de Maître Lucile JOUVE, Mandataire judiciaire

REQUETE



POUR :

La SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE IVRY SEINE,
S.A.S. au capital de 609796,07 €, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° 592 036 9333, dont le siège social est 45/47 rue d'Hauteville à Paris 10ème, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :

Maître Stéphane KARAGEORGIOU

Avocat au barreau de PARIS

15 rue Duguay-Trouin 75006 PARIS

Tél. 01 45 48 01 38 - Mail : karageorgiou.avocat@gmail.com

Toque C0536

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER CE QUI SUIT

Suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 19 septembre 2007, il a été consenti par la société IMMOBILIERE IVRY SEINE à la société DISCLOSED un bail commercial, pour une durée de deux ans à compter du 1er septembre 2007, en application de l'article L 145-5 du Code de Commerce, dérogeant aux dispositions de l'article L 145-4 du même Code, portant sur une boutique avec arrière-boutique et cabinet de toilette dépendant de l'immeuble 15 rue Oberkampf à PARIS 11ème, à usage de commerce de vente de prêt-à-porter, moyennant un loyer mensuel de 1.340 € HT en principal plus charges.

Pièce n°1 : bail du 19/09/2007

A l'expiration de ce bail, la société DISCLOSED a introduit une procédure et s'est vue reconnaître, selon jugement en date du 1er septembre 2011, confirmé par arrêt en date du 25 septembre 2013, un bail de 9 ans à compter du 1er septembre 2009 aux clauses et conditions du bail du 19/09/2007

Pièce n°2 : jugement TGI PARIS 1er septembre 2011

Pièce n°3 : Arrêt Cour d'Appel PARIS 25 septembre 2013

Ce bail a été renouvelé pour 9 ans à compter du 1er septembre 2018 par suite de la demande de renouvellement faite par la société DISCLOSED suivant exploit du 13 mars 2018.

Pièce n°4 : demande de renouvellement

La société DISCLOSED ayant cessé d'être à jour de ses loyers depuis octobre 2013, elle a dû faire l'objet de plusieurs commandements.

Pièce n° 5 : commandement du 26/09/2016

Pièce n°6 : commandement du 21/12/2016

Pièce n°7 : commandement du 12/02/2018

Suivant exploit de la SCP ARDAILLOU, Huissier de justice à PARIS, en date du 22 octobre 2019, il a été fait commandement à la société DISCLOSED de payer la somme de 8 154,26 € correspondant aux loyers de juin à octobre 2019.

Ce commandement rappelait la clause résolutoire prévue au bail, qui joue un mois après un commandement infructueux.

Pièce n°8 : commandement du 22/10/2019

Par acte du 18 décembre 2019, la société IMMOBILIERE IVRY SEINE a fait assigner en référé devant le Président du Tribunal judiciaire de PARIS la société DISCLOSED.

Pièce n°9 : assignation en référé du 18 /12/2019

Par ordonnance de référé rendue le 26 novembre 2021, le Juge des référés :

- a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire et les demandes subséquentes tendant à voir ordonner l'expulsion du preneur et fixer une indemnité d'occupation, au motif que la contestation du preneur, selon lequel la clause résolutoire exigerait une mise en demeure préalable, exige une interprétation de la clause résolutoire relevant du juge du fond ;
- a condamné la société DISCLOSED à payer une provision de 23 177 euros à valoir sur les loyers arrêtés en juin 2021, lui a accordé un délai de deux ans à compter de la signification de l'ordonnance, en deux échéances, 5757€ dans un délai d'un an, 17 420 euros au plus tard à la fin de la deuxième année ;
- a condamné la société DISCLOSED à payer la somme de 1 200€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Pièce n°10 : ordonnance de référé du 26 /11/ 2021

C'est dans ce contexte que par acte du 06 janvier 2022 la société IMMOBILIERE IVRY SEINE a saisi le Tribunal judiciaire de PARIS au fond.

Pièce n°11 : assignation au fond

Cette procédure étant pendante, le Tribunal de Commerce de céans a prononcé l'ouverture d'une procédure judiciaire, le 14 mars 2024 et a ouvert une période d'observation expirant le 14 septembre 2024, ce qui a entraîné l'interruption de cette instance.

La société IMMOBILIERE IVRY SEINE a déclaré sa créance de loyers s'élevant à 30 841, 53 euros.

Pièce n°12 : déclaration de créance

Le loyer du mois de juillet 2024 , exigible le 1er juillet 2024, n'ayant pas été réglé à jour, et la société DISCLOSED restant redevable, au titre des loyers et charges échus après jugement, de la somme de 1 732, 02 euros , c'est dans ces conditions que selon requête en date du 05 juillet 2024, la société IMMOBILIERE IVRY SEINE a saisi le Juge Commissaire d'une demande de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture en application de l'article L 622-14, 2° du Code de Commerce.

Pièce n°13 : requête du 05.07.2024

Selon ordonnance rendue le 19 septembre 2024, le Juge Commissaire et a rejeté la demande de la société IMMOBILIERE IVRY SEINE.au motif qu'à la date où il a statué, la société DISCLOSED a justifié, par un décompte annexé à la décision, du règlement des loyers et charges afférents à la période postérieure au jugement d'ouverture.

Pièce n°14 : ordonnance du 19.09.2024

Sur recours de la société IMMOBILIERE IVRY SEINE, le Tribunal des Activités Économiques de PARIS, selon jugement du 25 mars 2025, confirmé en toutes ses dispositions cette ordonnance.

Pièce n°15 : jugement du 25.03.2025

La société IMMOBILIERE IVRY SEINE a relevé appel de cette décision devant la Cour d'Appel de PARIS ; cet appel est toujours en cours, l'affaire étant fixée pour être plaidée le 15 octobre 2025.

Toutefois il apparaît que les loyers sont à nouveau impayés.

En effet le loyer du mois de juillet 2025, exigible le 1er juillet 2025, d'un montant de 1866, 15 euros a fait l'objet d'un avis d'échéance adressé le 27 juin 2025.

Pièce n°16 : avis d'échéance

Compte tenu des arriérés dus et d'un règlement de 1775,08 euros intervenu le 02 juillet 2025, la société DISCLOSED reste redevable, au titre des loyers et charges échus après jugement, de la somme de 2 911, 16 euros.

Pièce n°17 : compte à jour de la société DISCLOSED

Par suite, et sous réserves de l'issue de l'appel, la présente procédure, fondée sur des faits postérieurs, est justifiée.

Aux termes de l'article L 622-14, 2° du Code de Commerce, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :

« Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement. »

Il résulte du texte applicable que, s'agissant des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture, le bailleur recouvre sa faculté d'agir en résiliation, pour impayés, aux termes d'un délai de trois mois après l'ouverture de la procédure, le texte précisant que si le paiement des loyers et charges postérieurs impayés est intervenu au cours de ce délai de trois mois, la résiliation ne peut être prononcée.

Une jurisprudence constante décide qu'il s'agit d'une procédure autonome et spécifique, pour laquelle le bailleur n'est pas tenu de délivrer le commandement prévu par l'article L 145-41 du Code de Commerce (Cas.Com. 15/01/2020 Légifrance 17-28127) et que, saisi d'une demande sur ce fondement, le Juge-commissaire qui constate que le défaut de paiement des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture est établi au jour de l'introduction de la requête, doit constater la résiliation de plein droit du bail (Cas.Com. 09/10/2019 Légifrance 118-17563; Cas.Com. 15/01/2020 Légifrance 17-28127 ; Cas.Com.26/02/2020 Légifrance 18-20859; Cas.Civ.3ème 24/11/2021 Légifrance 20-20973 ; Cas.Com.18/05/2022 Légifrance 20-22164) et ce sans pouvoir accorder des délais de grâce au locataire (Cas.Com.18/05/2022 Légifrance 20-22164).

Le défaut de paiement des loyers et charges doit se poursuivre jusqu'au jour du dépôt de la requête par le bailleur, comme l'ont rappelé :

- La Cour d'Appel de Paris (22 février 2024 RG n° 23/12488) qui a jugé que :

« La résiliation du bail lorsqu'elle est fondée sur une cause postérieure au jugement d'ouverture prend effet au jour de la demande du bailleur (...). Ainsi qu'il est admis en jurisprudence, les conditions de résiliation de plein droit du bail donc doivent être appréciées au jour de la requête. »

- La Cour d'Appel de RENNES (CA Rennes 3^e Chambre commerciale, 03 septembre 2024 RG n° 23/07201) qui a jugé que :

« La requête ayant été déposée le 08 décembre plus de trois mois après l'ouverture du redressement judiciaire, le juge commissaire ne pouvait que constater la résiliation du bail et n'avait pas la possibilité d'accorder de délais au débiteur. Il ne pouvait dès lors cinq jours plus tard, le 13 décembre, faire droit à une requête déposée le 12 décembre par le liquidateur judiciaire et autoriser la cession du fonds de commerce, le droit au bail ayant disparu et le fonds n'ayant plus de lieu d'exploitation. La résiliation, qui devait simplement être constatée, préexistait en effet à la date de la requête du liquidateur judiciaire. En conséquence de ce qui précède, l'ordonnance déférée est infirmée avec toutes conséquences de droit quant à la restitution des fonds versés ».

En l'espèce plus de trois mois se sont écoulés depuis le jugement d'ouverture de la procédure, le 14 mars 2024.

Le loyer du mois de juillet 2025, exigible le 1er juillet 2025, n'est pas réglé à ce jour.

La société DISCLOSED reste redevable, au titre des loyers et charges échus après jugement, de la somme de 2 911, 16 euros.

Le défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture étant établi, il y a donc lieu de constater la résiliation de plein droit du bail dont s'agit.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article L622-14, 2° du Code de Commerce,

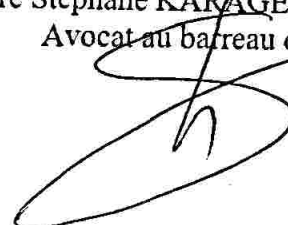
CONSTATER que la société DISCLOSED en redressement judiciaire n'a pas réglé le loyer exigible le 1er juillet 2025 du bail dont elle est titulaire et où elle exploite son fonds de commerce, soit plus de trois mois après le prononcé du redressement judiciaire

CONSTATER la résiliation de plein droit du bail susvisé portant sur la boutique à droite de l'entrée de l'immeuble 15 rue Oberkampf à Paris 11ème, consenti par la société IMMOBILIERE IVRY SEINE à la société DISCLOSED, en redressement judiciaire.

SOUS TOUTES RESERVES

Fait à Paris le 10 juillet 2025
Par déclaration au Greffe

Maître Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat au barreau de PARIS



BORDEREAU DES PIECES JUSTIFICATIVES

- Pièce n°1 : bail du 19/09/2007
- Pièce n°2 : jugement TGI PARIS 1er septembre 2011
- Pièce n°3 : arrêt Cour d'Appel PARIS 25 septembre 2013
- Pièce n°4 : demande de renouvellement
- Pièce n° 5 : commandement du 26 septembre 2016
- Pièce n°6 : commandement du 21 décembre 2016
- Pièce n°7 : commandement du 12 février 2018
- Pièce n°8 : commandement du 22 octobre 2019
- Pièce n°9 : assignation en référé du 18 décembre 2019
- Pièce n°10 : ordonnance de référé du 26 novembre 2021
- Pièce n°11 : assignation au fond
- Pièce n°12 : déclaration de créance
- Pièce n°13 : requête du 05 juillet 2024
- Pièce n°14 : ordonnance du 19 septembre 2024
- Pièce n°15 : jugement du 25 mars 2025
- Pièce n°16: avis d'échéance
- Pièce n°17 : compte à jour de la société DISCLOSED

Rev
12/11

Stéphane KARAGEORGIU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75008 Paris

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE s.a.s. au capital de 609 796.08 € dont le siège social est à PARIS 10ème 45/47 rue d'Hauteville, représentée par son président directeur général Madame Francine ARAKELIAN,

Ci-après désignée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

ET

La société DISCLOSED s.a.r.l. au capital de 8 000 €, inscrite au R.C.S. de PARIS sous le n° B 443 930 144, dont le siège social est à PARIS 11ème 15 rue Oberkampf, représentée par sa gérante Mademoiselle Catherine POLOMACK, demeurant à BONDOUFLE (91070) 4 rue Gabriel Jaillard,

Ci-après désignée "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

CAUTION BANCAIRE

Le preneur s'engage à fournir une caution bancaire d'un montant de DIX MILLE HUIT CENT TRENTE TROIS EUROS (10 833 €), au plus tard le 15 novembre 2007 à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail, sans formalité.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le bailleur donne par ces présentes à loyer au preneur qui accepte, les lieux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis à PARIS 11ème 15 rue Oberkampf.

DESIGNATION :

Une boutique avec arrière boutique et cabinet de toilette, telles que les lieux se poursuivent et comportent, le preneur déclarant bien les connaître pour les occuper déjà.

DUREE :

La présente location commencera rétroactivement à compter du 1er septembre 2007 et aura une durée de deux ans, en application de l'article L 145/3 du Code du Commerce, dérogeant aux dispositions de l'article L 145/4 du même code.

RC

PA

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes, toutes de rigueur, que le preneur s'engage pour lui et pour ses ayant-droits à fidèlement exécuter et accomplir sous peine de résiliation immédiate et de plein droit ainsi que de dommages et intérêts :

1° D'utiliser les lieux loués à usage exclusif de VENTE DE PRET A PORTER à l'exclusion de tout autre, avec interdiction de les faire habiter ou de les habiter en tout ou en partie. Le preneur s'interdit de cesser ladite activité, même momentanément, et ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même temporairement et momentanément, la destination ci-dessus prévue ainsi qu'habiter les lieux, même temporairement et momentanément.

Le bailleur se réserve le droit de louer ou de vendre les autres locaux dans l'immeuble pour des commerces similaires ou identiques, ne donnant donc de ce fait aucune garantie au preneur.

2° De n'encombrer ni laisser encombrer les parties communes par la clientèle ou les fournisseurs, les passages, couloirs ou la cour de l'immeuble, ni laisser pénétrer ni stationner de véhicules, de quelque nature qu'ils soient.

3° De jouir des lieux loués en bon père de famille, personnellement, de ne prêter les lieux loués ni les laisser occuper par des tiers, même temporairement, ni héberger qui que ce soit, ni les céder, ni sous-louer en tout ou en partie et en général il est interdit au preneur de se substituer à quelque titre que ce soit une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

4° De prendre les lieux loués dans leur état actuel et d'exécuter toutes les réparations et travaux de quelque nature qu'ils soient, qui sont ou deviendront nécessaires pendant tout le cours des présentes à leurs installations et dépendances, au fur et à mesure de leur nécessité, même provenant de vétusté, cas fortuit, force majeure ou fait du prince, y compris ceux nécessaires pour permettre l'usage des lieux loués conformément à la destination convenue, sans pouvoir exiger du bailleur aucuns travaux, réparations ou remises en état, lors de l'entrée dans les lieux ou au cours du bail, de quelque nature que ce soit, et de les rendre en bon état de réparations grosses et menues, de quelque ordre et quelque nature que ce soit, le propriétaire ne conservant à sa charge que les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, le loyer ayant été fixé au prix ci-dessous, en raison de cette convention formelle.

De convention formelle entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieu et place du bailleur, tous les travaux et réparations prévus ci-dessus.

5° De ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun scellement ou percement quelconque, aucune modification, transformation, travaux sans le consentement exprès et par écrit de la société bailleusesse.

Dans le cas où le bailleur en donnerait l'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance et les ordres de son architecte dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les aménagements, agencements, installations qui seront faits dans les lieux loués deviendront, immédiatement et au fur et à mesure de leur exécution, la propriété du bailleur sans qu'il en résulte aucune indemnité à sa charge.

Les travaux et aménagements que le bailleur n'aurait pas autorisés et qu'il estimerait nuisibles seront mis à néant par le preneur et à ses frais, un mois avant l'expiration des présentes.

6° De laisser faire les grosses réparations qui deviendraient nécessaires, même la réfection des murs mitoyens et tous autres travaux quelconques, même s'ils provenaient du fait des voisins, ainsi que tous travaux en général, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, cette dernière excédât-elle quarante jours.

7° De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée d'aucune manière par le fait du preneur, de ses employés, clients et visiteurs, et de se soumettre en outre aux règlements de ladite maison édictés par le bailleur pour la tranquillité et la propreté, et de ne faire aucun emploi d'appareils bruyants ou dangereux.

8° De tenir les lieux constamment ouverts et achalandés, garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires, et de l'exécution des autres conditions du présent bail pour au moins un an.

PC

FA

9° De n'employer aucun appareil à combustion lente et de demeurer seul responsable des conséquences de leur emploi s'il contrevenait à cette interdiction, sans préjudice des dommages et intérêts et de la résiliation de plein droit au présent bail.

Le preneur devra déclarer immédiatement au propriétaire tout sinistre et notamment tout feu de cheminée, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

10° D'acquitter exactement toutes les contributions mobilières personnelles et tous impôts directs ou indirects, auxquels le preneur pourrait être personnellement tenu à quelque titre que ce soit.

En conséquence, de justifier à la première réquisition du bailleur de l'accomplissement de ses obligations fiscales.

En outre, d'acquitter au prorata du loyer ci-après fixé, les prestations communes et particulières, les taxes municipales, la quote-part des impositions et des charges généralement quelconques qui grèvent ou grèveront l'immeuble et la perception des loyers et accessoires, fussent-elles réputées à la charge exclusive du bailleur, notamment la taxe sur la valeur ajoutée, s'il échet, la contribution sur les revenus locatifs, la taxe sur les bureaux, les impôts locaux, le tout sans exception ni réserve, de sorte que le loyer ci-dessous fixé soit absolument net de charges, frais et impôts pour le bailleur.

11° De satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police ou de Voirie que les locataires sont tenus d'acquitter, de façon à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur s'engage à faire entretenir à ses frais le chauffage central (individuel ou collectif) installé dans les lieux loués, s'il en existe, en souscrivant à cet effet un contrat d'entretien avec des entreprises qualifiées.

12° De laisser les représentants ou mandataires du bailleur, son architecte ou le représentant de celui-ci, visiter les lieux loués toutes les fois qu'il leur paraîtra utile.

Le preneur aura l'obligation d'avertir le bailleur s'il s'apercevait dans les lieux loués de la nécessité de faire des réparations intéressant l'immeuble, qui ne lui incomberaient pas en vertu du présent bail.

De laisser pénétrer les entrepreneurs et ouvriers ainsi que l'architecte ou ses représentants, dans les lieux loués pour tous travaux que prescrirait le bailleur.

De laisser visiter les lieux loués quatre heures par jour en vue de la relocation, trois mois avant l'expiration de la présente location ou encore dans le cas de la mise en vente de l'immeuble, durant les six mois qui suivront cette mise en vente.

13° De ne laisser pénétrer ni introduire, ni laisser séjourner ou faire circuler dans l'immeuble ou les lieux loués, chien, chat, ou tout autre animal.

14° Dans le cas où pendant la durée de la location, la présence de parasites, souris, insectes, etc. serait constatée dans les lieux loués, les locataires devront en faire leur affaire personnelle et effectuer à leurs frais exclusifs, la désinfection que le propriétaire ou le service de l'hygiène croiraient devoir prescrire et réparer immédiatement toutes les détériorations et les dégâts résultant de cette présence de parasites. Si une désinfection était nécessaire en fin de location, elle serait faite aux frais du locataire sortant.

15° De faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, ou les dégâts occasionnés par l'électricité et toutes autres causes, les dégâts des eaux, le vol, cambriolage, la responsabilité civile, bris de glaces, par une compagnie d'assurance, le mobilier et le matériel se trouvant dans les lieux loués, les risques locatifs et le recours des voisins, accidents corporels ou matériels, du preneur ou de toutes personnes qui se trouveront dans les lieux loués et dans l'immeuble de son fait, ainsi que de justifier l'acquit des primes de cotisations à leur échéance exacte et de communiquer au domicile du bailleur les polices d'assurances et les quittances de primes à jour, à toutes réquisitions du bailleur.

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou accident matériel ou corporel survenant dans les lieux loués, notamment à lui-même et à son personnel, ses visiteurs, clients, ainsi qu'en cas de dégât des eaux, et doit assurer de son propre chef les garanties des risques correspondants, avec renonciation à tout recours contre le bailleur dans les dites polices d'assurances.

De rembourser au bailleur les surprimes d'assurances qui pourraient être dues pour les risques ci-après : incendie, explosion, dégâts des eaux ou toute autre cause, quelle qu'elle soit, ainsi que les surprimes d'assurances contre les actes de terrorisme, émeutes, mouvements de foule, et en conséquence de dépôt de paquets explosifs et des effets par suite de leur explosion ainsi que pour des catastrophes naturelles.

De ne faire aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le bailleur, pour l'interruption dans les services d'eaux, de gaz et d'électricité, même si cette interruption est prolongée, ainsi que pour défaut d'écoulement aux

PL

PH

égouts et aussi pour les cas d'infiltrations, reflux des eaux, engorgements, rupture et tous autres accidents prévus et imprévus, même occasionnés par force majeure.
De faire son affaire personnelle sans indemnité ni recours contre le bailleur des dégâts et obligations qui en résulteraient.

16° De ne faire aucune installation de câbles ou paraboles hors des locaux loués ou sur les façades, lieux communs à tous les locataires, ainsi que sur les toitures, de n'apposer aucune enseigne ou plaque concernant son activité, si ce n'est avec l'autorisation préalable et par écrit du bailleur, et éventuellement à l'endroit qui lui sera indiqué.

17° De ne faire dans les lieux loués aucune vente aux enchères de marchandises, de meubles ou objets mobiliers en quelque cas que ce soit, même en cas de décès ou après faillite, liquidation ou redressement judiciaires, ou toutes suspensions de poursuites.

18° De faire son affaire personnelle avec l'Inspection du Travail, la Commission d'hygiène, la Préfecture de Police ou autre administration, de tous aménagements, améliorations ou modifications ou de toute autre injonction quelle qu'elle soit, qui serait ordonnée, y compris pour permettre l'usage des lieux loués conformément à la destination, convenue tant lors de l'entrée dans les lieux qu'au cours des présentes, en les faisant exécuter à ses frais et après l'autorisation du bailleur dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessus, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

19° De faire son affaire personnelle de tous troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance, qu'ils soient causés par les voisins, les locataires, ou tous autres tiers, et en aucun cas de mettre le propriétaire en cause à ce sujet.

De n'avoir dans les lieux loués aucune machine ou appareil quelconque si ce n'est avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur et à condition de supporter toutes les réclamations au sujet desdits machines et appareils et le cas échéant, garantir le propriétaire à ce sujet. De ne pas surcharger le sol, la charge ne devant en aucun cas dépasser 250 kg au m². Le parquet, la pierre ou le carrelage au sol ne devront en aucun cas être masqués par un revêtement collé.

20° De contracter directement à ses frais auprès des compagnies intéressées les abonnements aux services publics et demeurer seul responsable des charges et obligations qui en résultent, notamment des détériorations survenues aux installations, même inutilisables, dans les locaux qu'il occupe et à celles desservant lesdits locaux.

21° D'assurer personnellement la surveillance, jour et nuit, des locaux loués, le bailleur étant conventionnellement déchargé de toute responsabilité en raison de vols et autres délits.

Le bailleur ne sera pas responsable des accidents ou dommages dont pourraient être victimes à l'intérieur de l'immeuble les personnes au service du preneur, ses clients ou visiteurs.

22° Si le preneur jugeait à propos de confier les clés au concierge, celui-ci sera considéré comme son mandataire et le bailleur n'en serait aucunement responsable.

En cas d'absence, le preneur devra déposer les clés chez un tiers pour, en cas d'urgence, pouvoir pénétrer dans les lieux en présence du mandataire du bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de supprimer le concierge de l'immeuble et de ne pas en engager si bon lui semble, sans que dans ce cas le preneur puisse prétendre à une diminution de loyer ou à une indemnité, ni demander le rétablissement du concierge.

23° Dans le cas où pour une cause de vétusté, vice de construction, cas de force majeure ou fortuit ou toutes autres causes indépendantes du bailleur, les lieux présentement loués ou l'immeuble dont ils dépendent, viendraient à être abattus en totalité ou en partie, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

24° En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur fera son affaire personnelle de l'indemnité d'expropriation, s'il y a droit.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelles qu'en soient la durée et la fréquence, ne pourra créer des droits en faveur du preneur et ne pourra jamais être opposé au bailleur et considéré comme novation, modification ou suppression, de l'une quelconque des conditions du présent bail.

7C

PA

Aucune des clauses et conditions de la présente location ne peut en aucun cas être considérée comme comminatoire ; elles devront au contraire recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le présent bail n'aurait pas été conclu.

LOYER

Le loyer principal est fixé à MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS (1 340 €) mensuellement, outre le remboursement de l'acquit de toutes taxes, impôts et autres charges et frais résultant des clauses et conditions du bail qui précèdent, lesquels loyers et charges le preneur s'engage et s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, d'avance et mensuellement, les PREMIERS DE CHAQUE MOIS, au domicile du bailleur.

Le loyer ci-dessus et les charges sont majorés automatiquement de la T.V.A., à la charge du preneur.

Il demeure expressément convenu que le paiement des loyers et charges ne pourra être fait qu'en bonnes espèces de monnaie en cours et non autrement et que le preneur sera constitué en demeure de payer le loyer et ses accessoires, à son échéance, de plein droit, sans qu'il soit besoin d'acte, par la seule échéance du terme.

Dans le cas où le propriétaire sera amené à mettre en demeure par acte extra-judiciaire le preneur défaillant à ses obligations ou à poursuivre contre lui le remboursement des sommes qui lui seraient dues, les frais directs ou indirects ainsi exposés seront à la charge exclusive du preneur qui aura à les supporter, ainsi que des dommages-intérêts forfaitairement fixés à CINQUANTE POUR CENT (50 %) des sommes dues, s'il s'agit des loyers, remboursement des charges et accessoires ou des réparations, et au triple des frais s'il s'agit d'inobservation de quelque autre obligation.

Entre le point de départ du bail et la fin de l'exercice en cours, en attendant la fixation des charges pour cet exercice, le preneur versera un acompte mensuel de CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (169,64 €). Cette provision sur charges sera révisée le premier décembre de chaque année et fixée à un montant égal aux dépenses réellement exposées au cours de l'exercice précédant, plus dix pour cent (10 %).

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie reste fixé à QUATRE MILLE VINGT EUROS (4 020 €). La somme se trouve déjà entre les mains du bailleur, représentant trois mois de loyer en principal et qui servira de dépôt de garantie.

De convention expresse entre les parties, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt et ne pourra en aucun cas, même en fin de bail, dispenser le preneur du paiement des loyers et charges à leur échéance exacte.

En cas de modification du prix du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté de façon que le bailleur ait toujours entre ses mains un dépôt de garantie égal à trois mois de loyer.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral ou partiel d'une seule échéance de loyer à sa date, en principal, ou tout ou partie des charges, accessoires et prestations, ou partie du dépôt de garantie, ainsi que de la totalité ou partie des frais et prestations, et à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions et charges du présent bail, ou encore en cas de dissolution de la société, s'il en existe, et UN MOIS après un simple commandement de payer les loyers en principal, les charges, prestations, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, accessoires et frais après une mise en demeure d'exécuter la ou les conditions restées en souffrance, demeurés infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs, à l'expiration du délai ci-dessus, sans que le bailleur ait besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant l'offre ultérieure de payer les loyers échus, ses accessoires, prestations, charges et frais ou de satisfaire aux conditions du présent bail et l'expulsion aura lieu sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à qui les parties attribuent expressément juridiction.

PC

PA

En outre, si à l'expiration du bail, par suite du jeu de la clause résolutoire ou résiliation amiable ou judiciaire, le preneur ne libère pas les lieux loués ou résiste à une ordonnance d'expulsion ou encore obtient des délais judiciaires pour son départ, il devra verser automatiquement, et de plein droit au bailleur, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, à compter de la fin du présent bail ou de sa résiliation, outre les charges et accessoires, le triple du dernier loyer en principal.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par le fait ou la faute du preneur, le dépôt de garantie demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres droits et plus ample indemnité s'il échet.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires et de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

HONORAIRES ET FRAIS

Les honoraires, frais et droits des présentes sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Fait à Paris, le 19/01/07
En deux exemplaires dont un remis à chacune des parties.

lu et approuvé

Polomack

Ph. L.

Mademoiselle Catherine POLOMACK, es qualité, renonce à la propriété commerciale, sans réserves d'aucune sorte.

Polomack

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris

2

18^e chambre
2^eme section

N° RG : 09/18728

N° MINUTE : 7

Assignation du :
10 Décembre 2009

contradictoire

JUGEMENT
rendu le 01 Septembre 2011

EXPERTISE
Mme Catherine BRIENS
31 rue de la Boétie
75008 PARIS
Tel : 01 42 55 00 07
briens@cbeexpertises.eu

Expéditions exécutoires
délivrées le :

DEMANDERESSE

S.A.S. SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE
45/47 rue d'Hauteville
75010 PARIS

représentée par Me Christine DANGUIN, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant et
plaidant, vestiaire #A0772

DÉFENDERESSE

S.A.R.L. DISCLOSED
15 rue Oberkampf
75011 PARIS

représentée par Me François DUFFOUR, de la SCP NEVEU SUDAKA & ASSOCIES,
avocats au barreau de PARIS, avocat postulant et plaidant, vestiaire #P043

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS

Mme THARASSE, Vice-Présidente
Mme GOUDET, Vice-Président
Mme PAULMIER-CAYOL, Juge

assistées de Laurence BOUVIER, Greffière

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DE LA MISE À DISPOSITION

Mme THARASSE, Vice-Présidente
Mme GOUDET, Vice-Président
M. MICHAUT, Juge

assistés de Laurence BOUVIER, Greffière

DEBATS

A l'audience du 09 Juin 2011
tenue en audience publique

JUGEMENT

Par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

Sous la rédaction de Cécile THARASSE.

Par acte du 10 décembre 2009 la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine a fait citer la S.A.R.L. DISCLOSED pour obtenir la constatation de la résiliation de plein droit du bail qu'elle lui a consenti et à titre subsidiaire, pour voir juger que le loyer doit être fixé à la valeur locative.

Dans ses dernières écritures signifiées le 6 avril 2011, la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine a conclu aux fins de voir :

- déclarer irrecevable la S.A.R.L. DISCLOSED dans toutes ses demandes, fins et conclusions,
- constater la validité de la renonciation à la propriété commerciale à cette date,
- constater encore que ce bail a cessé de plein droit à son expiration le 31 août 2009 par suite de la renonciation de la S.A.R.L. DISCLOSED à la propriété commerciale,
- constater subsidiairement que dès lors que la S.A.R.L. DISCLOSED ne justifie pas avoir reçu de la clientèle dans le local 15 rue Oberkampf à Paris 11^{ème} avant le 31 août 2009, et donc de l'exploitation d'un fonds de commerce dans les lieux loués et en tout cas de l'exploitation d'un fonds de commerce conforme à la destination prévue par le bail, sa revendication d'un bail de neuf ans est privée de fondement,
- ordonner en conséquence l'expulsion de la S.A.R.L. DISCLOSED et de tous occupants de son chef de la boutique dont s'agit dans les formes de droit avec l'assistance d'un commissaire de police et de la force publique si besoin est,
- ordonner la séquestration des meubles, marchandises et autres effets mobiliers qui garniraient la boutique dont s'agit dans tel garde-meubles qu'il plaira au tribunal de désigner aux frais, risques et périls de la S.A.R.L. DISCLOSED,
- condamner la S.A.R.L. DISCLOSED à payer une indemnité d'occupation de 2.000 Euros par mois plus les charges de l'ancien bail plus la TVA en deniers ou quittances à compter du 15 novembre 2007, subsidiairement à compter du 31 août 2009 jusqu'à son départ volontaire ou forcé,

Très subsidiairement et pour le cas où par impossible le tribunal ne constaterait pas le jeu de la clause résolutoire ou encore l'occupation sans droit ni titre depuis le 31 août 2009,

- dire et juger qu'un nouveau bail de neuf ans a pris effet le 1^{er} septembre 2009 et que le loyer devra être fixé à la valeur locative selon les prix du marché qui s'élève à 2.000 Euros par mois soit 24.000 Euros par an en principal plus les charges, plus la TVA,
- condamner en toute hypothèse la S.A.R.L. DISCLOSED à payer une indemnité de 3.000 Euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans constitution de garantie.

- condamner la S.A.R.L. DISCLOSED aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Christine DANGUIN, avocat, qui pourra les recouvrer dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Dans ses dernières écritures signifiées le 15 février 2011, la S.A.R.L. DISCLOSED a conclu aux fins de voir :

- déclarer la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine irrecevable et mal fondée en sa demande de résiliation de bail,
 - voir reconnaître à la S.A.R.L. DISCLOSED le bénéfice de la propriété commerciale et le bénéfice du statut supposant l'existence d'un bail commercial conclu pour une durée de neuf ans avec effet au 1^{er} septembre 2009, subsidiairement pour la même durée de neuf ans avec effet au 17 août 2007, aux clauses, charges et conditions du bail dérogatoire du 19 septembre 2007,
 - voir dire le tribunal incompétent au profit du juge des loyers commerciaux du même tribunal et l'action irrecevable faute de mémoire préalable,
 - subsidiairement voir fixer le loyer à la somme de 16.080 Euros en principal hors taxes et hors charges annuels soit au niveau du montant du loyer du bail expiré en considération du principe selon lequel le bail commercial conclu de plein droit dans le prolongement du bail dérogatoire est régi par les mêmes clauses, charges et dispositions,
- Subsidiairement,
- voir condamner la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine au remboursement du trop-perçu avec intérêt au taux légal,
 - la voir condamner au paiement de la somme de 3.000 Euros en remboursement des frais non taxables en application de l'article 700 du Code de procédure civile,
 - la voir condamner en tous les dépens,
 - voir ordonner l'exécution provisoire de la décision.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

La S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine a consenti le 13 juillet 2005 à la S.A.R.L. Disclosed un bail dérogatoire d'une durée de deux années à compter du 17 août 2005, sur des locaux dépendant de l'immeuble situé 15 rue Oberkampf à Paris 11^{ème}, à usage de vente de prêt-à-porter.

Un second bail dérogatoire de deux ans a été consenti le 19 septembre 2007 à effet rétroactif au 1^{er} septembre 2007. Ce bail prévoyait que la société locataire devait fournir une caution bancaire d'un montant de 10.833 Euros au plus tard le 15 novembre 2007 *"à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail sans formalité"*. Il était par ailleurs précisé en fin d'acte que *"Mademoiselle Catherine POLONACK, cs qualité, renonce à la propriété commerciale, sans réserves d'aucune sorte."*

Par courrier du 14 octobre 2009, et après l'expiration de ce second bail dérogatoire, la S.A.R.L. DISCLOSED, qui se trouvait toujours dans les lieux a indiqué vouloir conclure un bail commercial.

Par courrier du 22 octobre 2009, la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine a alors soutenu que le bail du 19 septembre 2007 se trouvait résilié de plein droit dès lors que la caution bancaire prévue au bail n'avait été signée que le 13 décembre 2007 et remise le 1^{er} octobre 2009 seulement.

Les deux baux dérogatoires d'août 2005 et septembre 2007, conclus avant l'intervention de la loi du 4 août 2008 sont soumis à la loi en vigueur à la date du contrat, soit la législation antérieure à la loi du 4 août 2008.

A l'issue du premier bail dérogatoire, lequel a pris fin le 16 août 2007, le preneur est resté en possession. Néanmoins, il a le 19 septembre 2007, soit postérieurement à la naissance de son droit à revendiquer la naissance à son profit d'un bail commercial soumis au statut, signé un nouveau bail dérogatoire dans lequel Mademoiselle POLOMACK, gérante de la société preneuse, indiquait renoncer à la propriété commerciale sans aucune réserve. Cette mention, approuvée séparément et dénuée de toute ambiguïté emporte renonciation expresse et certaine à se prévaloir du statut des baux commerciaux.

A l'issue de ce second bail dérogatoire, lequel a pris fin le 31 août 2009, la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine est restée en possession, sans qu'aucun nouveau contrat ne soit établi.

C'est donc à compter de cette date qu'il s'est opéré, conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce, un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

Le droit à revendiquer le statut étant né à la fin du second bail dérogatoire, le 31 août 2009, et la S.A.R.L. DISCLOSED ayant sollicité le bénéfice du statut dans les conclusions signifiées le 24 novembre 2010, la prescription biennale ne saurait lui être opposée, dès lors que sa demande est intervenue dans les deux années de la naissance de son droit.

Il convient donc de dire que la S.A.R.L. DISCLOSED bénéficie d'un bail de neuf années courant à compter du 1^{er} septembre 2009, et soumis aux dispositions du chapitre V du Code de commerce.

La S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine demande par ailleurs au tribunal de constater que le bail s'est trouvé résilié de plein droit, faute pour la société locataire de justifier de la caution bancaire prévue au bail du 19 septembre 2007.

Elle indique en effet que le bail prévoyait qu'une caution bancaire devait être justifiée avant le 15 novembre 2007, "à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail, sans formalité".

Il apparaît que cette caution bancaire a été établie par le CIC le 13 décembre 2007 et que la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine, qui n'a jamais formulé aucune réclamation à ce sujet, entend faire juger qu'à défaut de remise pour la date prévue et fixée au 15 novembre 2007, le bail s'est trouvé résilié de plein droit à cette date.

De toute évidence, le retard de quelques jours mis à l'établissement de cette caution bancaire, au sujet de laquelle la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine n'a jamais formulé aucune observation au cours du bail, ne présentait aucun caractère de gravité pour elle, puisque ce n'est que plus de deux années après la conclusion du bail et même après son expiration qu'elle s'en est prévalu. Il apparaît bien au contraire que c'est dans une intention malicieuse et de toute mauvaise foi que la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine a entendu invoquer la clause résolutoire prévue au bail, pour tenter, alors que la locataire sollicitait l'établissement d'un bail commercial, de faire pression pour obtenir un loyer au meilleur prix, ce qui ressort clairement des termes de la lettre du 22 octobre 2009 dans laquelle elle propose de voir fixer le loyer à 24.000 Euros par mois, faute de quoi elle indique solliciter la restitution des clés.

Ce motif ne saurait par conséquent justifier la résiliation de plein droit du bail.

La S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine soutient en dernier lieu que la S.A.R.L. DISCLOSED n'exploite pas dans les lieux un fonds de commerce, la boutique n'étant pas ouverte au public et servant exclusivement de lieu d'exposition.

Elle produit à l'appui de ses affirmations une attestation du gardien de l'immeuble, rédigée en termes dubitatifs, indiquant "la boutique Disclosed ne m'a jamais indiqué l'impression d'être ouverte à la clientèle de passage." "J'ai toujours eu l'impression que cette boutique était une vitrine d'exposition de vêtements".

La S.A.R.L. DISCLOSED justifie quant à elle qu'elle est répertoriée dans "Paris miniguide" comme boutique de mode dans les lieux loués, que son site internet comporte un document publicitaire invitant la clientèle à se rendre au 15 rue Oberkampff, et qu'elle diffuse une publicité sur le site QYPE.

Le fait que l'activité consiste en la confection de pièces à quelques exemplaires et vêtements sur mesure, éventuellement sur rendez-vous, et que seuls quelques modèles soient exposés dans la boutique, n'exclut pas la réalité d'un fonds de commerce et d'une clientèle autre que la clientèle de passage.

Aux termes de l'article R.145-23 le tribunal de grande instance peut se prononcer à titre accessoire sur les contestations relatives au montant du prix du bail renouvelé.

La fixation du loyer étant la conséquence de la reconnaissance de l'existence d'un nouveau bail, le tribunal de grande instance est en l'espèce compétent pour connaître de la demande en fixation du loyer, étant observé que devant le tribunal de grande instance la procédure sur mémoire spécifique au juge des loyers commerciaux est exclue.

En l'espèce, l'existence d'un désaccord entre les parties à l'expiration du bail dérogatoire, doit conduire à fixer le prix du loyer à la valeur locative.

En l'état des moyens exposés, il convient de rechercher et rassembler les éléments d'appréciation des faits invoqués par les parties. Ces éléments ne peuvent résulter des vérifications personnelles du juge ou d'un constat.

Il est donc nécessaire de recourir à une mesure d'expertise, dans les termes du présent dispositif.

Il convient de fixer pendant la durée de l'instance un loyer provisionnel de 16.000 Euros en application des dispositions de l'article L.145-57 du Code de commerce.

La S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine, qui succombe dans ses prétentions, sera d'ores et déjà condamnée à payer à la S.A.R.L. DISCLOSED une somme de 3.000 Euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il convient en revanche de réserver les dépens dans l'attente de la décision sur le montant du loyer.

Il est nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Dit que la demande présentée par la S.A.R.L. DISCLOSED tendant à se voir reconnaître le bénéfice du statut des baux commerciaux n'est pas prescrite,

Dit que la S.A.R.L. DISCLOSED bénéficie d'un bail de neuf années courant à compter du 1^{er} septembre 2009, et soumis aux dispositions du chapitre V du Code de commerce, aux clauses et conditions du bail du 19 septembre 2007,

Déboute la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine de ses demandes tendant à voir constater la résiliation du bail de plein droit.

Rejette l'exception d'incompétence présentée en ce qui concerne la fixation du loyer au profit du juge des loyers commerciaux,

Pour le surplus, avant dire droit au fond, tous droits et moyens des parties demeurant réservés à cet égard, désigne en qualité d'expert :

Madame Catherine BRIENS
31 rue de la Boétie
75008 PARIS
Tel : 01 42 55 00 07
briens@cbexpertsises.eu

avec mission :

- * de convoquer les parties, et, dans le respect du principe du contradictoire,
 - * de se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission,
 - * de visiter les locaux litigieux situés, les décrire,
 - * d'entendre les parties en leurs dires et explications,
 - * de procéder à l'examen des faits qu'allèguent les parties,
 - * de rechercher la valeur locative des lieux loués situés 15 rue Oberkampf à Paris 11^{ème} à la date du 17 août 2007, au regard :
 - des caractéristiques du local,
 - de la destination des lieux,
 - des obligations respectives des parties,
 - des facteurs locaux de commercialité,
 - des prix couramment pratiqués dans le voisinage, en retenant tant les valeurs de marché que les valeurs fixées judiciairement,
- en application des dispositions des articles L.145-33 et R.145-3 à R.145-8 du Code de commerce,
- * de rendre compte du tout et donner son avis motivé,
 - * de dresser un rapport de ses constatations et conclusions,

Dit que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du Code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport, ainsi qu'une copie, au greffe de la juridiction avant le 30 juin 2012,

Fixe à la somme de 2.500 (DEUX MILLE CINQ CENTS) Euros la provision à valoir sur la rémunération de l'expert, somme qui devra être consignée par le demandeur à la régie du Tribunal de grande instance de Paris (Escalier D 2^{ème} étage) avant le 30 novembre 2011,

Dit que, faute de consignation de la provision dans ce délai, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet,

Renvoie à l'audience de mise en état du 14 décembre 2011 à 11 heures pour vérification du versement de la consignation,

Fixe le loyer provisionnel pour la durée de l'instance à la somme annuelle de 16.000 Euros, ¹³³³

Condamne la S.A.S. Immobilière Ivry sur Seine à payer à la S.A.R.L. DISCLOSED la somme de 3.000 Euros (trois mille Euros) en application de l'article 700 du Code de procédure civile, ^{au lieu de 1340}

Réserve les dépens,

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision.

Fait et Jugé à Paris, le 1^{er} septembre 2011.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Laurence SOUYER

Cécile THIAZZI

Grosses délivrées
aux parties le :

11/10
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 25 SEPTEMBRE 2013

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 11/17254

Décision déferée à la Cour : Jugement du 01 Septembre 2011 - Tribunal de Grande
Instance de PARIS - RG n° 09/18728

APPELANTE

La SAS IMMOBILIERE IVRY SEINE, prise en la personne de ses représentants
légaux,
45/47 rue d' Hauteville
75010 PARIS

représentée par Me Olivier BERNABE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0753, avocat
postulant
assistée de Me Christine DANGUIN, avocat au barreau de PARIS, toque : A0772, avocat
plaidant

INTIMÉE

La SARL DISCLOSED, prise en la personne de ses représentants légaux,
15 rue Oberkampf
75011 PARIS

représentée par Me Benoît HENRY de la SELARL RECAMIER AVOCATS ASSOCIES,
avocat au barreau de PARIS, toque : K0148,
ayant pour avocat plaidant, Me François DUFFOUR de la SCP NEVEU SUDAKA &
ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P43,

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 12 Juin 2013, en audience publique, devant la Cour
composée de :

Mme Chantal BARTHOLIN, Présidente
Mme Odile BLUM, Conseillère
Mme Isabelle REGHI, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Alexia LUBRANO

ARRÊT :

- contradictoire.

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Mme Chantal BARTHOLIN, Présidente et par Mme Alexia LUBRANO, Greffière.

EXPOSE DU LITIGE

Le 13 juillet 2005, la SAS Immobilière Ivry sur Seine a consenti à la sarl Disclosed un bail dérogatoire d'une durée de deux années à compter du 17 août 2005, portant sur des locaux dépendant d'un immeuble situé 15 rue Oberkampf à Paris 11ème.

Le 19 septembre 2007, un deuxième bail dérogatoire de deux ans à effet rétroactif au 1er septembre 2007 a été consenti à la même locataire avec obligation de fournir une caution bancaire d'un montant de 10 833 € au plus tard le 15 novembre 2007 « à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail sans formalité ». Ce bail précisait en outre, que « Mademoiselle Catherine Polomak, es qualités, renonce à la propriété commerciale, sans réserves d'aucune sorte ».

Par courrier du 14 octobre 2009, et après l'expiration de ce second bail dérogatoire, la sarl Disclosed, qui se trouvait toujours dans les lieux a indiqué vouloir conclure un bail commercial.

Par courrier du 22 octobre 2009, la société Immobilière Ivry sur Seine a alors soutenu que le bail du 19 septembre 2007 se trouvait résilié de plein droit dès lors que la caution bancaire prévue au bail n'avait été signée que le 13 décembre 2007 et remise le 1er octobre 2009 seulement.

Par acte du 10 décembre 2009, la société Immobilière Ivry sur Seine a fait citer la sarl Disclosed pour obtenir la constatation de la résiliation de plein droit du bail et à titre subsidiaire, pour voir juger que le loyer doit être fixé à la valeur locative.

Par jugement du 01 Septembre 2011, le Tribunal de Grande Instance de Paris a :

- dit que la demande présentée par la sarl Disclosed tendant à se voir reconnaître le bénéfice du statut des baux commerciaux n'est pas prescrite,
- dit que la sarl Disclosed bénéficie d'un bail de neuf années courant à compter du 1er septembre 2009, et soumis aux dispositions du chapitre V du Code de commerce, aux clauses et conditions du bail du 19 septembre 2007,
- débouté la sas Immobilière Ivry sur Seine de ses demandes tendant à voir constater la résiliation du bail de plein droit,
- rejeté l'exception d'incompétence présentée en ce qui concerne la fixation du loyer au profit du juge des loyers commerciaux,
- pour le surplus, avant dire droit au fond, désigné un expert en la personne de Mme Briens avec mission de rechercher la valeur locative des lieux loués, de donner son avis motivé et de dresser un rapport de ses constatations et conclusions,
- fixé le loyer provisionnel à la somme de 16 000 € par an,
- condamné la société Immobilière Ivry sur Seine à payer à la société Disclosed la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et réservé les dépens.

La Société Immobilière Ivry sur Seine a interjeté appel de cette décision et par ses dernières conclusions du 15 mars 2012 demande à la cour de :

Infirmen en toutes ses dispositions le jugement rendu le 1er septembre 2011,
Constaten que le bail consenti le 19 septembre 2007 à la Société Disclosed s'est trouvé résilié de plein droit à la date du 16 novembre 2007 en raison de l'absence de fourniture de la caution bancaire à cette date, de sorte qu'aucun nouveau bail ne pouvait naître à la date du 1er septembre 2009 ;

Constaten qu'aucune mauvaise foi de la société concluante n'est établie et en tout cas n'est de nature à paralyser le jeu de la clause résolutoire ;

Constaten subsidiairement que ce bail a cessé de plein droit à son expiration le 31 août 2009, par suite de la renonciation de la société Disclosed à la propriété commerciale dans le bail du 19 septembre 2007, de sorte qu'aucun nouveau bail ne pouvait naître à la date du 1er septembre 2009 ;

Constaten que jusqu'à la date du 31 août 2009, la société Disclosed exerçait dans les lieux loués une activité de conception de modèles, sans réception de clientèle, activité purement intellectuelle insusceptible de constituer un fonds de commerce et donc de permettre la revendication de la propriété commerciale ;

Constaten enfin que le prétendu fonds de commerce de vente de vêtements sur mesure, sans réception de clientèle sur place, constitue une activité qui n'est ni conforme à la destination commerciale convenue ni autorisée et est donc irrégulière et inopposable au bailleur et qu'en l'absence d'exploitation dans les lieux loués d'un fonds de commerce pour l'activité de prêt-à-porter, ouvert et achalandé, seule autorisée, il n'est pas justifié d'une condition nécessaire à la revendication de la propriété commerciale à la date du 1er septembre 2009, et donc d'un bail de neuf années ;

Ordonnen en conséquence l'expulsion de la Société Disclosed et de tous occupants de son chef de la boutique dont s'agit dans les formes de droit avec l'assistance de Commissaire de Police et de la force publique si besoin est,

Ordonnen la séquestration des meubles, marchandises et autres effets mobiliers qui garniraient la boutique dont s'agit dans tel garde meuble qu'il plaira à la Cour de désigner aux frais, risques et périls de la Société Disclosed,

Condamnen la Société Disclosed à payer une indemnité d'occupation de 2 000 € par mois plus les charges de l'ancien bail plus la tva, en deniers ou quittances, à compter du 15 novembre 2007, subsidiairement à compter du 31 août 2009, jusqu'à son départ volontaire ou forcé,

Très subsidiairement, voir fixer le loyer au 1er septembre 2009 à 24 000 € hors taxes, hors charges, par an en principal, et, à défaut, désigner tel expert qu'il plaira à la Cour avec mission de fournir tous les éléments permettant de déterminer la valeur locative de la boutique dont s'agit à la date du 1er septembre 2009 au regard des prix du marché.

Condamnen la société Disclosed à payer une indemnité de 4 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

La sarl Disclosed, par ses dernières conclusions du 26 décembre 2011 demande à la cour de :

Déclarer la Société Immobilière Ivry sur Seine irrecevable et mal fondée en son appel et confirmer le jugement entrepris sur tous les points, sauf à déclarer que le bail commercial a pris effet au 1er septembre 2009 et subsidiairement au 17 août 2007, la valeur locative étant dès lors à apprécier au 1er septembre 2009.

Déclarer irrecevable la demande de résiliation du bail,

*en l'état d'une obligation satisfaite (fourniture de la caution bancaire) et acceptée comme telle,

*hors de toute mise en œuvre de la demande de résiliation au cours de la durée du bail expiré contenant seul cette obligation,

*en l'état d'un fonds régulièrement exploité même si la condition d'exploitation n'est revendicable que dans le cadre de l'article L.145-8 du Code de commerce et à la faveur du renouvellement,

*et de la mise en œuvre de la clause résolutoire dans des conditions exclusives de bonne foi.

Confirmer à la Société Disclosed le bénéfice de la propriété commerciale et le bénéfice du statut supposant l'existence d'un bail commercial conclu pour une durée de 9 ans avec effet au 1^{er} septembre 2009, subsidiairement pour la même durée avec effet au 17 août 2007, aux clauses, charges et conditions du bail dérogatoire du 19 septembre 2007,

Dire l'action en fixation du loyer, en l'état irrecevable, faute de notification du mémoire préalable au visa de l'article R.145-23 Code de commerce,

Subsidiairement, fixer le loyer à la somme de 1 340 € x 12 = 16 080 € en principal hors taxes et hors charges annuels, soit au niveau du montant du loyer du bail expiré en considération du principe selon lequel le bail commercial conclu de plein droit dans le prolongement du bail dérogatoire est régi par les mêmes clauses, charges et dispositions;

Condamner la Société Immobilière Ivry sur Seine au remboursement du trop perçu avec intérêt au taux légal.

Confirmer sa condamnation au paiement de la somme de 3 000 € en remboursement des frais non taxables en application de l'article 700 code de procédure civile pour le Tribunal par voie de confirmation et y ajouter la même somme de 3 000 € pour l'appel.

Condamner la Société Immobilière Ivry sur Seine en tous les dépens de première instance et d'appel dont le recouvrement sera poursuivi conformément aux dispositions de l'article 699 code de procédure civile.

SUR CE,

La société immobilière d'Ivry sur Seine fait valoir que la société Disclosed est forclosée à agir en ce qu'elle prétend avoir obtenu le bénéfice de la propriété commerciale à l'issue du premier bail dérogatoire venu à expiration le 17 août 2007 et qu'elle n'a présenté sa demande en justice que plus de deux années après la date d'expiration de ce bail, qu'elle ne peut prétendre à la propriété commerciale en application de l'article L.145-5 du Code de commerce puisqu'à la date du 31 août 2009 qui est celle de la fin du second bail dérogatoire, ce bail n'était plus en cours en raison de l'acquisition de la clause résolutoire à la date du 16 novembre 2007 du fait de l'absence par la locataire de la caution bancaire à la date prévue, qu'elle ne peut davantage prétendre au bénéfice de la propriété commerciale en raison de sa renonciation incluse sans réserve dans le bail du 19 septembre 2007 d'autant qu'elle n'exploite pas de fonds de commerce dans les locaux loués.

Or quoique dans les motifs de ses conclusions la société Disclosed soutient qu'à l'issue du premier bail dérogatoire d'une durée de deux ans pour se terminer le 17 août 2007, il s'est opéré à son profit un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux en application de l'article L.145-5 du code de commerce et que la société Ivry sur Seine ne pouvait lui faire signer un second bail dérogatoire à effet du 1^{er} septembre 2007, elle demande dans le dispositif de ses conclusions qui constitue les prétentions dont la cour est saisie, l'octroi du bénéfice de la propriété commerciale à compter du 1^{er} septembre 2009 et ce n'est que subsidiairement qu'elle demande ce bénéfice à compter du 17 août 2007, date d'expiration du premier bail.

La demande tendant à se voir reconnaître le bénéfice de la propriété commerciale à l'issue du second bail dérogatoire devant prendre fin en principe le 31 août 2009 a bien été faite dans le délai de deux ans à compter de cet événement de sorte que le premier juge a justement estimé que la demande de la société Disclosed n'était pas prescrite.

Le second bail dérogatoire signé entre les parties à effet rétroactif du 1^{er} septembre 2007 prévoyait la fourniture par la locataire d'une caution bancaire d'un montant de 10 833 € au plus tard le 15 novembre 2007, à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail sans formalité ; il n'est pas contesté que cette caution a été consentie le 13 décembre 2007 et produite à la bailleuse le 1^{er} octobre 2009.

Il n'est pas davantage discuté que quoique cette caution n'ait pas été produite à la date du 15 novembre 2007, la société bailleusesse ne s'est à aucun moment et pendant plus de deux années à compter de la date prévue pour la fourniture de la caution, prévalu de la résiliation du bail, puisque ce n'est que le 22 octobre 2009 qu'elle a adressé à la société Disclosed et en réponse à la demande de celle-ci de pouvoir obtenir le bénéfice du statut des baux commerciaux, une lettre recommandée lui indiquant que le second bail dérogatoire avait été résilié de plein droit à la date du 15 novembre 2007 et qu'elle était occupante sans droit ni titre ;

Or 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 devant à peine de nullité mentionner ce délai.

La société Immobilière d'Ivry sur Seine ne justifie aucunement de la délivrance d'un commandement à la locataire lui rappelant outre l'obligation de fournir un cautionnement bancaire, et la clause de résiliation contenue dans le bail, le délai d'un mois pour régulariser la situation, étant observé que la locataire a précisément signé l'acte de cautionnement dans le délai d'un mois à compter de la date prévue pour la fourniture de la caution de sorte que la résiliation n'est pas encourue.

Vainement la société Immobilière d'Ivry sur Seine soutient-elle que la société Disclosed aurait renoncé en signant le second bail dérogatoire au bénéfice de la propriété commerciale alors que la gérante Mme Potomak n'a pu renoncer par avance à un droit qui n'était pas encore né à la date de signature de ce second bail dérogatoire dès lors qu'elle ne revendique la propriété commerciale qu'à l'issue du second bail dérogatoire venu à expiration le 31 août 2009 ; il s'ensuit que cette mention ne vaut pas valable renonciation à se prévaloir, à la date d'expiration du second bail soit au 31 août 2009, au bénéfice de la propriété commerciale.

Le bail dérogatoire était à "usage" de vente de prêt-à-porter à l'exclusion de tout autre ; l'extrait Kbis de la société Disclosed fait apparaître que l'objet social est la fabrication et la vente de vêtements, identité visuelle conseil et création visuelle ;

Il n'est dès lors aucunement établi que la société ne développerait pas une activité commerciale dans les lieux loués et ne disposerait pas d'un véritable fonds de commerce caractérisé principalement par l'existence d'une clientèle qu'elle invite sur son site internet à se rendre dans ses locaux, peu important du reste pour caractériser l'existence d'un fonds de commerce que la société reçoive ou non l'ensemble de ses clients dans les locaux ;

Il n'est à cet égard pas davantage démontré que la société locataire n'aurait pas respecté la destination du bail qui est celle de fabrication et vente de prêt à porter, le fait allégué par la bailleusesse qu'elle ferait dans les locaux oeuvre de conception et de confection de modèles de vêtements qui ne seraient pas des modèles de prêt-à-porter ne contrevient aucunement à l'existence d'un fonds de commerce ; ce grief de la bailleusesse contesté par la société locataire ne lui permettrait que de pouvoir éventuellement solliciter la résiliation du bail en cours pour contravention aux clauses du bail mais ne saurait mettre obstacle au bénéfice du statut de la propriété commerciale comme l'a justement retenu le premier juge ;

La demande en fixation du prix du loyer faite à titre subsidiaire en première instance par la société bailleusesse est recevable en application de l'article R 145-23 du code de commerce comme constituant une demande accessoire dont le tribunal est saisi sans qu'il y ait lieu alors de faire application des dispositions des articles R 145-24 et suivants applicables devant le juge des loyers ; le premier juge qui ne disposait pas des éléments suffisants lui permettant de fixer le loyer applicable a justement ordonné une expertise pour se déterminer,

La société Immobilière Ivry sur Seine qui succombe en son recours supportera les dépens et paiera à la société Disclosed en outre de la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile une somme supplémentaire de 3 000 € en cause d'appel sur ce même fondement.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la société Immobilière d'Ivry sur Seine à payer à la société Disclosed la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

La condamne aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE

LA PRÉSIDENTE

EXPEDITION

SCP LOUVION
Huissiers de Justice Associés
7, rue Saint-Jacques
75003 PARIS

Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Eugène Trouin
75006 Paris (9)

DEMANDE DE RENOUELEMENT DE BAIL Article L 145-10 du Code de Commerce

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
ET LE TREIZE MARS

Je, *Christine LOUVION*, Huissier de Justice associé de la
SCP LOUVION, Société titulaire d'un office d'huissiers de Justice
près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, résidant, 7 rue Sainte
Anastase à 75003 PARIS, soussigné,

A :

S.A.S SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE
inscrite au registre du Commerce sous le N° 592036933
dont le siège social est à 75010 PARIS
45/47 RUE D' HAUTEVILLE
représentée par son Président Directeur Général, domicilié en cette
qualité audit siège,

référence à rappeler

Dossier : 21698583
Acte : 77256749
RC:
RD:

Téléphone de l'étude
01.53.01.89.39

A LA DEMANDE DE

SARL DISCLOSED
inscrite au registre du Commerce sous le N° 443930144
dont le siège social est à 75011 PARIS
15 RUE OBERKAMPF
agissant poursuites et diligences de son Gérant domicilié en
cette qualité audit siège,

Elisant domicile en mon étude,
Locataire de divers lieux dépendant de l'immeuble sis à:
PARIS 11EME 15 RUE OBERKAMPF BOUTIQUE AVEC ARRIERE BOUTIQUE ET CABINET DE
TOILETTE

COUT DE L'ACTE: Décret
2016-230 du 26/02/2016

Art. R444-3 C.Commerce
Emolument : 78.29
Déplacement : 7.67

Total H.T. : 85.96
T.V.A. 20.00 % 17.19
Art. 302 bis Y CGI
Taxe Forfait : 14.89

Sous-total TTC : 118.04
Frais postaux : 1.75

TOTAL T.T.C. : 119.79

De tout ce qui précède, la société DISCLOSED est locataire jusqu'au:
TREIZE ET UN AOUT DEUX MILLE DIX-HUIT

Qu'elle entend par les présentes demander le renouvellement dudit bail
conformément aux dispositions de l'article L 145-10 du Code de
Commerce A COMPTER DU PREMIER SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT.

Rappelant au signifié les dispositions de l'article L 145-10 alinéa 4
du Code de Commerce, lesquelles sont ainsi conçues :

"Dans les trois mois de la signification de la demande en
renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire
connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les
motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions
dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du
renouvellement du bail précédent"

A CE QU'IL N'EN IGNORE.

SOUT TOUTES RESERVES.

XC040/32842371 reu

SIGNIFICATION DE L'ACTE par
SCP Jean-Paul LOUVION - Pascal LOUVION - Christine LOUVION,
 Titulaire d'un office d'huissiers de Justice, 7 rue Ste Anastase PARIS III
 Cet acte a été remis, par un Clerc Assermenté, dans les conditions indiquées à la rubrique marquée
 ci-dessous d'une croix et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

REMISE A PERSONNE	
☐ AU DESTINATAIRE	(personne physique)
☐ A M.	(personne morale)
Prénoms	QUALITÉ
qui a déclaré être habilité à l'effet de recevoir l'acte	
CIRCONSTANCES RENDANT IMPOSSIBLE LA SIGNIFICATION A LA PERSONNE ET, LE CAS ECHÉANT, A DOMICILE, RÉSIDENCE OU SIÈGE, justifiant de la remise à une personne présente, ou à défaut du dépôt à	
REMISE A UNE PERSONNE PRÉSENTE (personne physique)	
Les circonstances rendant impossible la signification à la Personne même et n'ayant pu avoir des précisions suffisantes sur le lieu où elle se trouvait ainsi que le lieu de son travail, l'Acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli :	
☒ A UNE PERSONNE PRÉSENTE :	NOM <i>Delpech</i>
M.	Qualité <i>secrétaire</i>
Prénoms <i>domine</i>	
qui a accepté de recevoir l'acte.	
Un avis de passage a été laissé ce jour au domicile, conformément à l'article 655 du C.P.C., la lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile, a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent.	
REMISE A UNE PERSONNE PRÉSENTE (personne morale)	
Les circonstances rendant impossible la signification à la Personne même du représentant légal ou à une personne habilitée à recevoir l'acte n'ayant pu avoir des précisions suffisantes sur le lieu où elle se trouvait, l'Acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli :	
☐ A UNE PERSONNE PRÉSENTE :	NOM
M.	Qualité
Prénoms	
qui a accepté de recevoir l'acte.	
Un avis de passage a été laissé ce jour au siège, conformément à l'article 655 du C.P.C., la lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile, a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent.	
DÉTAIL DES VÉRIFICATIONS, le nom figure aux	Confirmation du domicile par :
☐ Téléphone des occupants	☐ Voisin
☐ Téléphone	☐ Gardien
☐ Boîte aux lettres	☐ Convoquant
☐ Porte de l'appartement	
Localisation - Bâtiment :	Etage : Porte :
DILIGENCES CARACTÉRISANT L'IMPOSSIBILITÉ D'UNE SIGNIFICATION A PERSONNE	
☐ Personne présente refusé le pli	☐ Lieu de travail inconnu
☐ Absence au domicile	☐ Aucun représentant légal ou personne présente habilitée ou acceptant de recevoir l'acte
☒ <i>Aux lieux</i>	
DÉPÔT A L'ÉTUDE :	
Les circonstances rendant impossible la signification à la personne même du destinataire ou à domicile, résidence ou siège et vérifications faites que la destination demeure ainsi à l'adresse indiquée, selon détail ci-dessus, la copie de l'acte a été déposée en justice d'office, conformément aux dispositions de l'article 659 du CPC (étude ouverte au public pour le retrait des actes de 10h30 à 12h et de 13h à 17h) où il vous apparaîtra, dans le plus bref délai, de la retirer ou de le faire retirer par toute personne que vous aurez préalablement autorisée par Acte à cet effet. Un avis de passage a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 655 du C.P.C. et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et joignant les dispositions du dernier alinéa de l'article 658 sera adressée avec copie de l'acte dans les délais légaux.	



Employé pour la copie

P. LOUVION A. REUZÉ F. LOUVION
 Huissier de Justice Huissier de Justice Huissier de Justice
 associé salarié associé

Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ÉCRITS

François ARDAILLOU
Huissier de Justice Associé
10, rue J.-P. Timbaud - 75011 PARIS

COMMANDEMENT
(visant la clause résolutoire)

EXPEDITION

Stéphane KARAGEORGIU
Avocat à la Cour
15 rue Duguy Trouin
75006 Paris

L'AN DEUX MILLE SEIZE ET LE VINGT SIX SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

La SOCIÉTÉ IMMOBILIERE IVRY SEINE, s.a.s, au capital de 609 796,07 € dont le siège social est à Paris 10^e, 45/47 rue d'Hauteville, agissant poursuites et diligences de son président en exercice, Madame Francine ARAKELIAN, et de ses administrateurs légaux, domiciliés en leur susdite qualité audit siège.

Propriétaire de l'immeuble situé au 15 rue Oberkampf à PARIS (75011).

Elisant domicile en mon étude

J'ai, François ARDAILLOU, Huissier de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle François ARDAILLOU, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y domicilié 10 rue J.-P. Timbaud - 75011 PARIS, soussigné

FAIT COMMANDEMENT A :

La société DISCLOSED, s.a.r.l au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° 443 930 144, prise en la personne de son gérant, au domicile élu dans les lieux loués, une boutique dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75011), 15 rue Oberkampf, où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte.

De payer à ma requérante, es mains de moi Huissier porteur des pièces, chargé de recevoir et donner bonne et valable quittance, la somme de **TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE TROIS EUROS ET QUINZE CENTIMES (3 233.15 €)** se décomposant comme suit :

RELIQUAT LOYER DU MOIS D'AOUT 2016

Soit HT.....	611.84 €
T.V.A 20%.....	122.37 €
LOYER du mois de SEPTEMBRE 2016 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT (1340*1).....	1 340.00 €
Acompte sur charges à raison de 184.12 € par mois HT (184.12*1).....	184.12 €
T.V.A 20%.....	304.82 €

Indemnité forfaitaire (50% du principal)..... 670.00 €

SOIT AU TOTAL LA SOMME DE 3 233.15 €

Plus intérêts de droit et le coût du présent acte.

Sans préjudice et sous réserve de tous autres dûs, droits, actions, intérêts, indemnités de retard et frais ;

Lui déclarant que la requérante entend se prévaloir de la clause résolutoire prévue au bail du 19 septembre 2007 ainsi conçue :

« CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral ou partiel d'une seule échéance de loyer à sa date, en principal, ou tout ou partie des charges, accessoires et prestations, ou partie du dépôt de garantie, ainsi que de la totalité ou partie des frais et prestations, et à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions et charges du présent bail, ou encore en cas de dissolution de la société, s'il en existe, et UN MOIS après un simple commandement de payer les loyers en principal, les charges, prestations, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, accessoires et frais après une mise en demeure d'exécuter la ou les conditions résiliées en

souffrance, demeurés infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs, à l'expiration du délai ci-dessus, sans que le bailleur ait besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant l'offre ultérieure de payer les loyers échus, ses accessoires, prestations, charges et frais ou de satisfaire aux conditions du présent bail.

L'expulsion aura lieu sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à qui les parties attribuent expressément juridiction. »

Lui rappelant en outre qu'aux termes de l'article L° 145-17 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 ; »

SOUS TOUTES RESERVES et notamment de la sommation commandement du 8 avril 2016 et de la clause résolutoire acquise.

A CE QU'ELLE N'EN IGNORE

O15 15, rue Oberkampf
170 BOUTIQUE
14575 DISCLOSED S.A.R.L.

Date	Référence	Libellé	Débit	Crédit	Solde	DG
03/06/2015	2015060300006	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	1 917,14 €	4 020,00 €
29/06/2015	2015062900001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	80,00 €	4 020,00 €
01/07/2015	2015070100042	Quittancement 01/07/2015-31/07/2015	1 877,14 €	0,00 €	1 957,14 €	4 020,00 €
01/08/2015	2015080100034	Quittancement 01/08/2015-31/08/2015	1 877,14 €	0,00 €	3 834,28 €	4 020,00 €
10/08/2015	2015081000009	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	1 997,14 €	4 020,00 €
01/09/2015	2015090100029	Quittancement 01/09/2015-30/09/2015	1 877,14 €	0,00 €	3 874,28 €	4 020,00 €
03/09/2015	2015090300010	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	2 037,14 €	4 020,00 €
01/10/2015	2015100100038	Quittancement 01/10/2015-31/10/2015	1 877,14 €	0,00 €	3 914,28 €	4 020,00 €
07/10/2015	2015100700007	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	2 077,14 €	4 020,00 €
01/11/2015	2015110100031	Quittancement 01/11/2015-30/11/2015	1 877,14 €	0,00 €	3 954,28 €	4 020,00 €
04/11/2015	2015110400001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	2 117,14 €	4 020,00 €
01/12/2015	2015120100030	Quittancement 01/12/2015-31/12/2015	1 543,80 €	0,00 €	3 660,94 €	4 020,00 €
08/12/2015	2015120800008	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	1 823,80 €	4 020,00 €
01/01/2016	2016010100037	Quittancement 01/01/2016-31/01/2016	1 868,94 €	0,00 €	3 692,74 €	4 020,00 €
04/01/2016	2016010400001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 503,80 €	2 188,94 €	4 020,00 €
01/02/2016	2016020100042	Quittancement 01/02/2016-29/02/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 057,88 €	4 020,00 €
04/02/2016	2016020400003	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 228,94 €	4 020,00 €
01/03/2016	2016030100040	Quittancement 01/03/2016-31/03/2016	1 828,94 €	0,00 €	4 057,88 €	4 020,00 €
08/03/2016	2016030800013	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 228,94 €	4 020,00 €
01/04/2016	2016040100038	Quittancement 01/04/2016-30/04/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 097,88 €	4 020,00 €
15/04/2016	2016041500001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 268,94 €	4 020,00 €
01/05/2016	2016050100030	Quittancement 01/05/2016-31/05/2016	2 083,15 €	0,00 €	4 352,09 €	4 020,00 €
03/05/2016	2016050300020	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 523,15 €	4 020,00 €
01/06/2016	2016060100033	Quittancement 01/06/2016-30/06/2016	1 828,94 €	0,00 €	4 352,09 €	4 020,00 €
07/06/2016	2016060700023	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 523,15 €	4 020,00 €
01/07/2016	2016070100055	Quittancement 01/07/2016-31/07/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 392,09 €	4 020,00 €
04/07/2016	2016070400010	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 563,15 €	4 020,00 €
01/08/2016	2016080100041	Quittancement 01/08/2016-31/08/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 432,09 €	4 020,00 €
02/08/2016	2016080200001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 603,15 €	4 020,00 €
01/09/2016	2016090100040	Quittancement 01/09/2016-30/09/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 472,09 €	4 020,00 €
06/09/2016	2016090600005	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 643,15 €	4 020,00 €

Propriétaire :
SAS Ivry-Seine
45447, rue d'Hauteville
75010 Paris

Références : 2016080100041
O16 O16 170 14576
Immeubles sis 15, rue Oberkampf

Période concernée :
du 01/08/2016 au 31/08/2016

☎ 01 47 70 60 00
SIRET 592 036 933 00014
N° TVA FR71592036933

Paris, le 08/09/2016,

DISCLOSED S.A.R.L.
15, rue Oberkampf
75011 Paris

AVIS D'ÉCHÉANCE - FACTURE

(Cet avis ne peut en aucun cas servir de quittance. Cette dernière vous sera remise après paiement)

Libellé	Montants
Loyer principal	1 340,00 €
Acompte sur charges	184,12 €
T.V.A. (20%)	304,82 €
Indemnités de retard	40,00 €
Montant quittancé	HT : 1 564,12 €
	TVA : 304,82 €
	TTC : 1 868,94 €

Solde actuel (Après enregistrement de votre règlement du 06/09/2016 de 1 828,94 €) 2 643,15 €

Total à payer : 2 643,15 €

Payable le 1er du mois de la période concernée.

Pour les professionnels exclusivement : A défaut de règlement à cette date, le montant TTC de cette facture sera majoré de plein droit d'un intérêt égal à 3 fois celui de l'intérêt légal en vigueur. Aucune réduction ne sera acceptée en cas de paiement anticipé. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement s'élève à 40 € et sera également dû de plein droit.

Propriétaire :
SAS Ivry-Seine
45/47, rue d'Hautville
75010 Paris

☎ 01 47 70 60 00

SIRET 592 036 933 00014
N° TVA FR71592036933

Références : 2016090100040

O15 O15 170 14575

Immeuble sis : 15, rue Oberkampf

Période concernée :

du 01/09/2016 au 30/09/2016

Paris, le 08/09/2016,

DISCLOSED S.A.R.L.

15, rue Oberkampf
75011 Paris

AVIS D'ÉCHÉANCE - FACTURE

(Cet avis ne peut en aucun cas servir de quittance. Cette dernière vous sera remise après paiement.)

<u>Libellé</u>	<u>Montants</u>
Loyer principal	1 340,00 €
Acompte sur charges	184,12 €
T.V.A. (20%)	304,82 €
Indemnités de retard	40,00 €
Montant quittance	HT : 1 564,12 €
	TVA : 304,82 €
	TTC : 1 868,94 €

Solde actuel (Après enregistrement de votre règlement du 06/09/2016 de 1 828,94 €) 2 643,15 €

Total à payer : 2 643,15 €

Payable le 1er du mois de la période concernée.

Pour les professionnels exclusivement : À défaut de règlement à cette date, le montant TTC de cette facture sera majoré de plein droit d'un intérêt égal à 3 fois celui de l'intérêt légal en vigueur. Aucune réduction ne sera acceptée en cas de paiement anticipé. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement s'élève à 40 € et sera également dû de plein droit.



SIGNIFICATION DE L'ACTE A L'ETUDE

le vingt six Septembre deux mille seize

Pour Société DISCLOSED, 15 rue obrkamp 75011 PARIS,

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

- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres N°1

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ Personne n'est présent ou ne répond aux appels du clerc
- ✓ Fermé au passage du clerc (10h05)

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au siège 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 notre 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 taxe fiscale. Il comporte 6 feuilles sur l'original et 6 feuilles sur la copie. Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice

François ARDAILLOU

Cout définitif de l'acte :

COUT DE L'ACTE	
Emolument	51,48
SCT	7,67
DEP	64,84
H.T.	123,99
Tva 20,00 %	24,80
Taxe Forfaitaire	13,04
Timbres	1,25
Cout de l'acte	163,09



François ARDAÏLLOU
Huissier de Justice Associé
10, rue J.-P. Timbaud - 75011 PARIS

COMMANDEMENT
(visant la clause résolutoire)

Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris
EXPEDITION

L'AN DEUX MILLE SEIZE ET LE VINGT ET UN DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

La SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE, s.a.s. au capital de 609 796,07 € dont le siège social est à Paris 10^e, 45/47 rue d'Hauteville, agissant poursuites et diligences de son président en exercice, Madame Francine ARAKELIAN, domiciliée en sa susdite qualité audit siège.

Propriétaire de l'immeuble situé au 15 rue Oberkampf à PARIS (75011).

Ellsant domicile en mon étude

J'ai, François ARDAÏLLOU, Huissier de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle François ARDAÏLLOU, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y domicilié 10 rue J.-P. Timbaud - 75011 PARIS, soussigné

FAIT COMMANDEMENT A :

La société DISCLOSED, s.a.r.l au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° 443 930 144, prise en la personne de son gérant, au domicile élu dans les lieux loués, une boutique dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75011), 15 rue Oberkampf, où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte.

De payer à ma requérante, es mains de moi Huissier porteur des pièces, chargé de recevoir et donner bonne et valable quittance, la somme de CINQ MILLE CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE TROIS CENTIMES (5 159.63 €) se décomposant comme suit :

RELICUAT LOYER DU MOIS D'OCTOBRE 2016	
Soit HT	346.02 €
T.V.A 20%	69.20 €
LOYER du mois de NOVEMBRE ET DECEMBRE 2016 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT (1340*2)	2680.00 €
Acompté sur charges à raison de 184.12 € par mois HT en novembre et 184.38 HT en décembre	368.50 €
T.V.A 20%	609.70 €
Régularisation sur charges	211.49 €
T.V.A 20 %	42.30 €
Indemnité forfaitaire (50 % du principal)	1340 €
SOIT AU TOTAL LA SOMME DE	5 159.63 €

Plus intérêts de droit et le coût du présent acte.

Sans préjudice et sous réserve de tous autres dûs, droits, actions, intérêts, indemnités de retard et frais ;

Lui déclarant que la requérante entend se prévaloir de la clause résolutoire prévue au bail du 19 septembre 2007 ainsi conçue :

« CLAUSE RESOLUTOIRE »

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral ou partiel d'une seule échéance de loyer à sa date, en principal, ou tout ou partie des charges, accessoires et prestations, ou partiel du dépôt de garantie, ainsi que de la totalité ou partiel des frais et prestations, et à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions et charges du présent bail, ou encore en cas de dissolution de la société, s'il en existe, et UN MOIS après un

simple commandement de payer les loyers en principal, les charges, prestations, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, accessoires et frais après une mise en demeure d'exécuter la ou les conditions restées en souffrance, demeurés infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs; à l'expiration du délai ci-dessus, sans que le bailleur ait besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant l'offre ultérieure de payer les loyers échus, ses accessoires, prestations, charges et frais ou de satisfaire aux conditions du présent bail.

L'expulsion aura lieu sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à qui les parties attribuent expressément juridiction. »

Lui rappelant en outre qu'aux termes de l'article L. 145-17 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 ; »

SOUS TOUTES RESERVES et notamment de la sommation commandement du 8 avril 2016, du commandement du 26 septembre 2016 et de la clause résolutoire acquise.

À CE QU'ELLE N'EN IGNORE



Cor : 5513, MD 39317

Société Civile Professionnelle
François ARDAILLOU
Huissier de Justice Associé

EXPEDITION

Acte : 65479

SIGNIFICATION DE L'ACTE A L'ETUDE

le vingt et un Décembre deux mille seize

Pour Société **DISCLOSED**, 15 rue obrkampf 75011 PARIS,

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

- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres N° 1.
- ✓ L'adresse nous a été confirmée par le voisinage.

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ Personne n'est présent ou ne répond à mes appels.
- ✓ Rideau de fer, fermé à mon passage 11h25

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au siège capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Huissier de Justice 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 notre 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.

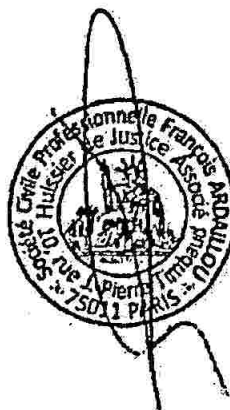
La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte est soumis à taxe fiscale. Il comporte 3 feuilles sur l'original et 3 feuilles sur la copie. Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice

François ARDAILLOU

Coût définitif de l'acte :

COUT DE L'ACTE	
Emolument	40,76
SCT	7,67
DEP	70,23
H.T.	118,66
Tva 20,00 %	23,73
Taxe Forfaitaire	13,04
Timbres	1,26
Coût de l'acte	156,69



François ARDAILLOU
Huissier de Justice Associé
10, rue J.-P. Timbaud - 75011 PARIS

COMMANDEMENT
(visant la clause résolutoire)

Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT ET LE DOUZE == FEVRIER

ALA REQUETE DE :

La SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE, s.a.s. au capital de 609 796,07 € dont le siège social est à Paris 10^e, 45/47 rue d'Hauteville, agissant poursuites et diligences de son président en exercice, Madame Francine ARAKELIAN, domiciliée en sa susdite qualité audit siège.

Propriétaire de l'immeuble situé au 15 rue Oberkampf à PARIS (75011).

Elisant domicile en mon étude

J'ai, François ARDAILLOU, Huissier de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle François ARDAILLOU, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y domicilié 10 rue J.-P. Timbaud - 75011 PARIS, soussigné,

FAIT COMMANDEMENT A :

La société DISCLOSED, s.a.r.l au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° 443 930 144, prise en la personne de son gérant, au domicile élu dans les lieux loués, une boutique dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75011), 15 rue Oberkampf, où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte.

De payer à ma requérante, es mains de moi Huissier porteur des pièces, chargé de recevoir et donner bonne et valable quittance, la somme de SEPT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET SOIXANTE TROIS CENTIMES (7 458.63 €) se décomposant comme suit :

RELICUAT SOLDE ANTERIEUR

Soit HT.....	279.84 €
T.V.A 20%.....	69.96 €
LOYER du mois de NOVEMBRE 2017 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT.....	1340.00 €
Acompte sur charges à raison de 184.38 € par mois HT.....	184.38 €
T.V.A 20%.....	304.88 €
LOYER du mois de DECEMBRE 2017 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT).....	1340.00 €
Acompte sur charges à raison de 186.39 € par mois HT.....	186.39 €
T.V.A 20%.....	305.28 €
Régularisation sur charges.....	-179.53 €
T.V.A 20%.....	-35.91 €
LOYER du mois de JANVIER 2018 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT.....	1340.00 €
Acompte sur charges à raison de 186.39 € par mois HT.....	186.39 €
T.V.A 20%.....	305.28 €
LOYER du mois de FEVRIER 2018 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT.....	1340.00 €
Acompte sur charges à raison de 186.39 € par mois HT.....	186.39 €
T.V.A 20%.....	305.28 €
Indemnité forfaitaire (50 % du principal).....	mémoire
SOIT AU TOTAL LA SOMME DE	7 458.63 €

Plus intérêts de droit et le coût du présent acte.

Sans préjudice et sous réserve de tous autres dûs, droits, actions, intérêts, indemnités de retard et frais ;

Lui déclarant que la requérante entend se prévaloir de la clause résolutoire prévue au bail du 19 septembre 2007 ainsi conçue :

« CLAUSE RESOLUTOIRE : »

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral ou partiel d'une seule échéance de loyer à sa date, en principal, ou tout ou partie des charges, accessoires et prestations, ou partie du dépôt de garantie, ainsi que de la totalité ou partie des frais et prestations, et à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions et charges du présent bail, ou encore en cas de dissolution de la société, s'il en existe, et UN MOIS après un simple commandement de payer les loyers en principal, les charges, prestations, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, accessoires et frais après une mise en demeure d'exécuter la ou les conditions restées en souffrance, demeurés infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs, à l'expiration du délai ci-dessus, sans que le bailleur ait besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant l'offre ultérieure de payer les loyers échus, ses accessoires, prestations, charges et frais ou de satisfaire aux conditions du présent bail.

L'expulsion aura lieu sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à qui les parties attribuent expressément juridiction. »

Lui rappelant en outre qu'aux termes de l'article L. 145-17 du code de commerce :

« L.-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 ; »

SOUS TOUTES RESERVES et notamment de la sommation commandement du 8 avril 2016, du commandement du 26 septembre 2016 et du commandement du 21 décembre 2016.

A CE QU'ELLE N'EN IGNORE

015 15, rue Obarkampf
170 BOUTIQUE
14575 DISCLOSED S.A.R.L.

Date	Référence	Libellé	Débit	Crédit	Solde	DG
03/06/2015	2015060300006	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	1 917,14 €	4 020,00 €
29/06/2015	2015062900001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	80,00 €	4 020,00 €
01/07/2015	2015070100042	Quittancement 01/07/2015-31/07/2015	1 877,14 €	0,00 €	1 957,14 €	4 020,00 €
01/08/2015	2015080100034	Quittancement 01/08/2015-31/08/2015	1 877,14 €	0,00 €	3 834,28 €	4 020,00 €
10/08/2015	2015081000039	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	1 997,14 €	4 020,00 €
01/09/2015	2015090100029	Quittancement 01/09/2015-30/09/2015	1 877,14 €	0,00 €	3 874,28 €	4 020,00 €
03/09/2015	2015090300010	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	2 037,14 €	4 020,00 €
01/10/2015	2015100100038	Quittancement 01/10/2015-31/10/2015	1 877,14 €	0,00 €	3 914,28 €	4 020,00 €
07/10/2015	2015100700007	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	2 077,14 €	4 020,00 €
01/11/2015	2015110100031	Quittancement 01/11/2015-30/11/2015	1 877,14 €	0,00 €	3 954,28 €	4 020,00 €
04/11/2015	2015110400001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	2 117,14 €	4 020,00 €
01/12/2015	2015120100030	Quittancement 01/12/2015-31/12/2015	1 543,80 €	0,00 €	3 660,94 €	4 020,00 €
08/12/2015	2015120800008	Règlement de Loyers	0,00 €	1 837,14 €	1 823,80 €	4 020,00 €
01/01/2016	2016010100037	Quittancement 01/01/2016-31/01/2016	1 868,94 €	0,00 €	3 692,74 €	4 020,00 €
04/01/2016	2016010400001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 503,80 €	2 188,94 €	4 020,00 €
01/02/2016	2016020100042	Quittancement 01/02/2016-29/02/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 057,88 €	4 020,00 €
04/02/2016	2016020400003	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 228,94 €	4 020,00 €
01/03/2016	2016030100040	Quittancement 01/03/2016-31/03/2016	1 828,94 €	0,00 €	4 057,88 €	4 020,00 €
08/03/2016	2016030800013	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 228,94 €	4 020,00 €
01/04/2016	2016040100038	Quittancement 01/04/2016-30/04/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 097,88 €	4 020,00 €
15/04/2016	2016041500001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 268,94 €	4 020,00 €
01/05/2016	2016050100030	Quittancement 01/05/2016-31/05/2016	2 083,15 €	0,00 €	4 352,09 €	4 020,00 €
03/05/2016	2016050300020	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 523,15 €	4 020,00 €
01/06/2016	2016060100033	Quittancement 01/06/2016-30/06/2016	1 828,94 €	0,00 €	4 352,09 €	4 020,00 €
07/06/2016	2016060700023	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 523,15 €	4 020,00 €
01/07/2016	2016070100035	Quittancement 01/07/2016-31/07/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 392,09 €	4 020,00 €
04/07/2016	2016070400010	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 563,15 €	4 020,00 €
01/08/2016	2016080100041	Quittancement 01/08/2016-31/08/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 432,09 €	4 020,00 €
02/08/2016	2016080200001	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 603,15 €	4 020,00 €
01/09/2016	2016090100040	Quittancement 01/09/2016-30/09/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 472,09 €	4 020,00 €
06/09/2016	2016090600005	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	2 643,15 €	4 020,00 €
01/10/2016	2016100100038	Quittancement 01/10/2016-31/10/2016	1 868,94 €	0,00 €	4 512,09 €	4 020,00 €
06/10/2016	2016100600023	Règlement de Loyers	0,00 €	1 408,94 €	3 103,15 €	4 020,00 €
01/11/2016	2016110100031	Quittancement 01/11/2016-30/11/2016	2 838,89 €	0,00 €	5 942,04 €	4 020,00 €
08/11/2016	2016110800003	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	4 113,10 €	4 020,00 €
01/12/2016	2016120100163	Quittancement 01/12/2016-31/12/2016	1 615,47 €	0,00 €	5 728,57 €	4 020,00 €
02/12/2016	2016120200025	Règlement de Loyers	0,00 €	1 828,94 €	3 899,63 €	4 020,00 €
01/01/2017	2017010100136	Quittancement 01/01/2017-31/01/2017	1 869,26 €	0,00 €	5 768,89 €	4 020,00 €
02/01/2017	2017010200021	Règlement de Loyers	0,00 €	1 575,47 €	4 193,42 €	4 020,00 €
16/01/2017	2017011600003	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	2 364,16 €	4 020,00 €
01/02/2017	2017020100028	Quittancement 01/02/2017-28/02/2017	3 636,81 €	0,00 €	6 000,97 €	4 020,00 €
09/02/2017	2017020900004	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	4 171,71 €	4 020,00 €
01/03/2017	2017030100122	Quittancement 01/03/2017-31/03/2017	1 829,26 €	0,00 €	6 000,97 €	4 020,00 €
03/03/2017	2017030300006	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	4 171,71 €	4 020,00 €
16/03/2017	2017031600005	Règlement de Loyers	0,00 €	416,42 €	3 755,29 €	4 020,00 €
01/04/2017	2017040100135	Quittancement 01/04/2017-30/04/2017	1 829,26 €	0,00 €	5 584,55 €	4 020,00 €
03/04/2017	2017040300025	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	3 755,29 €	4 020,00 €
01/05/2017	2017050100033	Quittancement 01/05/2017-31/05/2017	1 869,26 €	0,00 €	5 624,55 €	4 020,00 €
02/05/2017	2017050200024	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	3 795,29 €	4 020,00 €
01/06/2017	2017060100026	Quittancement 01/06/2017-30/06/2017	1 829,26 €	0,00 €	5 624,55 €	4 020,00 €
01/06/2017	2017060100180	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	3 795,29 €	4 020,00 €
01/07/2017	2017070100031	Quittancement 01/07/2017-31/07/2017	1 829,26 €	0,00 €	5 624,55 €	4 020,00 €
03/07/2017	2017070300030	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	3 795,29 €	4 020,00 €
01/08/2017	2017080100189	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	1 966,03 €	4 020,00 €
01/08/2017	2017080100120	Quittancement 01/08/2017-31/08/2017	1 829,26 €	0,00 €	3 795,29 €	4 020,00 €
01/09/2017	2017090100120	Quittancement 01/09/2017-30/09/2017	1 829,26 €	0,00 €	5 624,55 €	4 020,00 €
26/09/2017	2017092600002	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	3 795,29 €	4 020,00 €
01/10/2017	2017100100132	Quittancement 01/10/2017-31/10/2017	1 829,26 €	0,00 €	5 624,55 €	4 020,00 €
01/11/2017	2017110100124	Quittancement 01/11/2017-30/11/2017	1 829,26 €	0,00 €	7 453,81 €	4 020,00 €

jeudi 8 février 2018

Page 6 sur 6

015 15, rue Oberkampf
170 BOUTIQUE
14575 DISCLOSED S.A.R.L.

Date	Référence	Libellé	Débit	Crédit	Solde	DO
09/11/2017	2017110900008	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	5 624,55 €	4 020,00 €
01/12/2017	2017120100120	Quittancement 01/12/2017-31/12/2017	1 616,23 €	0,00 €	7 240,78 €	4 020,00 €
27/12/2017	2017122700004	Règlement de Loyers	0,00 €	1 829,26 €	5 411,52 €	4 020,00 €
01/01/2018	2018010100133	Quittancement 01/01/2018-31/01/2018	1 831,67 €	0,00 €	7 243,19 €	4 020,00 €
16/01/2018	2018011600006	Règlement de Loyers	0,00 €	1 616,23 €	5 626,96 €	4 020,00 €
01/02/2018	2018020100123	Quittancement 01/02/2018-28/02/2018	1 831,67 €	0,00 €	7 458,63 €	4 020,00 €

Propriétaire :
SAS Ivry-Seine
45/47, rue d'Hautoville
75010 Paris
☎ 01 47 70 60 00
SIRET 592 038 933 00014
N° TVA FR71592038933

Références : 2018020100123
O15 O15 170 14575
Immeubles s/s 15, rue Oberkampf

Période concernée :
du 01/02/2018 au 28/02/2018

Paris, le 08/02/2018,

DISCLOSED S.A.R.L.
15, rue Oberkampf
75011 Paris

AVIS D'ÉCHÉANCE - FACTURE

(Cet avis ne peut en aucun cas servir de quittance. Cette dernière vous sera remise après paiement)

Libellé	Montants
Loyer principal	1 340,00 €
Acompte sur charges	186,39 €
T.V.A. (20%)	305,28 €
Montant quittancé	HT : 1 526,39 €
	TVA : 305,28 €
	TTC : 1 831,67 €

Solde actuel (Après enregistrement de votre règlement du 16/01/2018 de 1 616,23 €) 7 458,63 €

Total à payer : 7 458,63 €

Payable le 1er du mois de la période concernée.

Pour les professionnels exclusivement : A défaut de règlement à cette date, le montant TTC de cette facture sera majoré de plein droit d'un intérêt égal à 3 fois celui de l'intérêt légal en vigueur. Aucune réduction ne sera acceptée en cas de paiement anticipé. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement s'élève à 40 € et sera également dû de plein droit.

Propriétaire :
SAS Iry-Seine
45/47, rue d'Hautville
75010 Paris
☎ 01 47 70 80 00
SIRET 582 038 933 00014
N° TVA FR71592038933

Références : 2018010100133
D15 D15 170 14575
Immeuble sis 15, rue Oberkampf

Période concernée :
du 01/01/2018 au 31/01/2018

Paris, le 08/02/2018,

DISCLOSED S.A.R.L.
15, rue Oberkampf
75011 Paris

AVIS D'ÉCHÉANCE - FACTURE

(Cet avis ne peut en aucun cas servir de quittance. Cette dernière vous sera remise après paiement)

Libellé	Montants
Loyer principal	1 340,00 €
Acompte sur charges	186,39 €
T.V.A. (20%)	305,28 €
Montant quittancé	HT : 1 526,39 €
	TVA : 305,28 €
	TTC : 1 831,67 €

Solde actuel (Après enregistrement de votre règlement du 16/01/2018 de 1 616,23 €) 7 458,63 €

Total à payer : 7 458,63 €

Payable le 1er du mois de la période concernée.

Pour les professionnels exclusivement : A défaut de règlement à cette date, le montant lit de cette facture sera majoré de plein droit d'un intérêt égal à 3 fois celui de l'intérêt légal en vigueur. Aucune réduction ne sera acceptée en cas de paiement anticipé. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement s'élève à 40 € et sera également dû de plein droit.

Propriétaire :
SAS Iry-Seine
45/47, rue d'Hauteville
75010 Paris

☎ 01 47 70 80 00

SIRET 592 036 933 00014
N° TVA FR71592036933

Références : 2017120100120

O15 O15 170 14575

Immeuble sis 15, rue Oberkampf

Période concernée :

du 01/12/2017 au 31/12/2017

Paris, le 06/02/2018,

DISCLOSED S.A.R.L.
15, rue Oberkampf
75011 Paris

AVIS D'ÉCHÉANCE - FACTURE

(Cet avis ne peut en aucun cas servir de quittance. Cette dernière vous sera remise après paiement)

Libellé	Montants
Loyer principal	1 340,00 €
Acompte sur charges	186,39 €
Acomptes quittancés sur charges	-2 212,04 € 0,00 €
Charges dues	-2 032,51 € 0,00 €
Régularisation sur charges	-179,53 €
T.V.A. (20%)	269,37 €
Montant quittancé	HT: 1 346,86 €
	TVA: 269,37 €
	TTC: 1 616,23 €

Solde actuel : (Après enregistrement de votre règlement du 16/01/2018 de 1 616,23 €) 7 458,63 €

Total à payer : 7 458,63 €

Payable le 1er du mois de la période concernée.

Pour les professionnels exclusivement : À défaut de règlement à cette date, le montant TTC de cette facture sera majoré de plein droit d'un intérêt égal à 3 fois celui de l'intérêt légal en vigueur. Aucune réduction ne sera acceptée en cas de paiement anticipé. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement s'élève à 40 € et sera également dû de plein droit.

Propriétaire :
SAS Iry-Saine
45/47, rue d'Hauteville
75010 Paris

☎ 01 47 70 80 00

SIRET 592 036 933 00014
N° TVA FR71592036933

Références : 2017110100124

O15 O15 170 14575

Immeuble sis 15, rue Oberkampf

Période concernée :

du 01/11/2017 au 30/11/2017

Paris, le 08/02/2018.

DISCLOSED S.A.R.L.
15, rue Oberkampf
75011 Paris

AVIS D'ÉCHÉANCE - FACTURE

(Cet avis ne peut en aucun cas servir de quittance. Cette dernière vous sera remise après paiement)

Libellé	Montants
Loyer principal	1 340,00 €
Acompte sur charges	184,38 €
T.V.A. (20%)	304,88 €
Montant quittancé	HT : 1 524,38 €
	TVA : 304,88 €
	TTC : 1 829,26 €

Solde actuel (Après enregistrement de votre règlement du 16/01/2018 de 1 616,23 €) 7 458,63 €

Total à payer : 7 458,63 €

Payable le 1er du mois de la période concernée.

Pour les professionnels exclusivement : A défaut de règlement à cette date, le montant TTC de cette facture sera majoré de plein droit d'un intérêt égal à 3 fois celui de l'intérêt légal en vigueur. Aucune réduction ne sera acceptée en cas de paiement anticipé. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement s'élève à 40 € et sera également dû de plein droit.



Cor: 4169, MD 43341

Société Civile Professionnelle
François ARDAILLOU
Huissier de Justice Associé

EXPEDITION

Acte: 72716

SIGNIFICATION DE L'ACTE A L'ETUDE

le douze Février deux mille dix-huit

Pour Société DISCLOSED, 15 rue Oberkampf 75011 PARIS - BOUTIQUE SUR RUE

N'ayant pu 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 le tableau des résidents.
- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres N°1.

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ Personne n'est présent ou ne répond aux appels du clerc.
- ✓ Fermé au passage du clerc.

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au siège 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 notre 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.

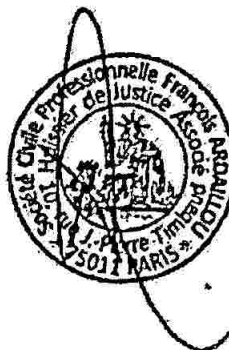
La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte est soumis à taxe fiscale. Il comporte 9 feuilles sur l'original et 9 feuilles sur la copie. Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

François ARDAILLOU

Coût définitif de l'acte :

COUT DE L'ACTE	
Emolument	51,48
SCT	7,67
DEP	76,67
H.T.	135,82
Tva 20,00 %	27,16
Taxe Forfaitaire	14,89
Timbres	1,34
Coût de l'acte	179,21



François ARDAILLOU
Huissier de Justice Associé
10, rue J.-P. Timbaud - 75011 PARIS

COMMANDEMENT
(visant la clause résolutoire)

(8)
Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
EXPOSITION
75001 Paris

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE VINGT DEUX OCTOBRE

ALA REQUETE DE :

La SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE, s.a.s. au capital de 609 796,07 € dont le siège social est à Paris 10^e, 45/47 rue d'Hauteville, agissant poursuites et diligences de son président en exercice, Madame Francine ARAKELIAN, domiciliée en sa susdite qualité audit siège.

Propriétaire de l'immeuble situé au 15 rue Oberkampf à PARIS (75011).

Elisant domicile en mon étude.

J'ai, François ARDAILLOU, Huissier de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle François ARDAILLOU, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y domicilié 10 rue J.-P. Timbaud - 75011 PARIS, soussigné

FAIT COMMANDEMENT A :

La société DISCLOSED, s.a.r.l au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° 443 930 144, prise en la personne de son gérant, au domicile élu dans les lieux loués, une boutique dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75011), 15 rue Oberkampf, où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte.

De payer à ma requérante, es mains de moi Huissier porteur des pièces, chargé de recevoir et donner bonne et valable quittance, la somme de HUIT MILLE CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET VINGT SIX CENTIMES (8 154.26 €) se décomposant comme suit :

RELIQUAT JUIN 2019

Soit	
HT.....	776.05 €
T.V.A 20%.....	155.21 €
LOYER du mois de JUILLET 2019 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT.....	1340.00 €
Acompte sur charges à raison de 164.79 € par mois HT.....	164.79 €
T.V.A 20%.....	300.96 €
LOYER du mois de AOÛT 2019 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT.....	1340.00 €
Acompte sur charges à raison de 164.79 € par mois HT.....	164.79 €
T.V.A 20%.....	300.96 €
LOYER du mois de SEPTEMBRE 2019 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT.....	1340.00 €
Acompte sur charges à raison de 164.79 € par mois HT.....	164.79 €
T.V.A 20%.....	300.96 €
LOYER du mois de OCTOBRE 2019 en principal	
raison de 1 340 € par mois HT.....	1340.00 €
Acompte sur charges à raison de 164.79 € par mois HT.....	164.79 €
T.V.A 20%.....	300.96 €
INDEMNITE FORFAITAIRE (50 % du principal).....	MEMOIRE

SOIT AU TOTAL LA SOMME DE

8 154.26 €

Plus intérêts de droit et le coût du présent acte.

Sans préjudice et sous réserve de tous autres dûs, droits, actions, intérêts, indemnités de retard et frais ;

Lui déclarant que la requérante entend se prévaloir de la clause résolutoire prévue au bail du 19 septembre 2007 renouvelé automatiquement pour 9 années à compter du 1^{er} septembre 2009 puis, pour 9 nouvelles années à compter du 1^{er} septembre 2018 et ainsi conçue :

« CLAUSE RESOLUTOIRE : »

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral ou partiel d'une seule échéance de loyer à sa date, en principal, ou tout ou partie des charges, accessoires et prestations, ou partie du dépôt de garantie, ainsi que de la totalité ou partie des frais et prestations, et à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions et charges du présent bail, ou encore en cas de dissolution de la société, s'il en existe, et UN MOIS après un simple commandement de payer les loyers en principal, les charges, prestations, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, accessoires et frais après une mise en demeure d'exécuter la ou les conditions restées en souffrance, demeurés infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs, à l'expiration du délai ci-dessus, sans que le bailleur ait besoin de remplir aucune formalité judiciaire, et nonobstant l'offre ultérieure de payer les loyers échus, ses accessoires, prestations, charges et frais ou de satisfaire aux conditions du présent bail.

L'expulsion aura lieu sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à qui les parties attribuent expressément juridiction. »

Lui rappelant en outre qu'aux termes de l'article L. 145-17 du code de commerce :

« 1.-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'exécution 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 ; »

SOUS TOUTES RESERVES et notamment des sommes dues et contestées par la société DISCLOSED à savoir :

Frais sommation/commandement du 11/04/2016 quittancé en mai 2016.....	145.17 € HT
Frais de commandement du 27/09/2016 quittancé en novembre 2016.....	138.29 € HT
Indemnités forfaitaires quittancé en novembre 2016.....	670.00 € HT
Frais de commandement du 22/12/2016 quittancé en février 2017.....	132.96 € HT
Indemnités forfaitaires quittancé en février 2017.....	1340.00 € HT
Frais de commandement du 13/02/2018 quittancé en avril 2018.....	152.05 € HT
Indemnités de retard (40 € x 13).....	600.00 € HT
T.V.A 20% sur 2578,47 €.....	515.69 €

SOIT AU TOTAL LA SOMME DE

3 694.16 € TTC

A CE QU'ELLE N'EN IGNORE

S.I. NRY SEINE

15/10/2019-16:45 - 0002 - Doriane

Tous période - Ecritures non lées au 15/10/2019

Compte : 411 - 20134 DISCLOSED

Date	Folio	Ecriture	Libellé	N° pièce	TVA	Débit	Credit	Contrepartie	Solde
01/06/2019	2 300	108 929	QUITTANCEMENT Juin 2019			1 805,75		454	10 620,43
04/06/2019	3 317	107 171	Votre règlement du 04/06/2019				1 300,00	512	9 320,43
24/06/2019	3 458	107 411	Votre règlement du 24/06/2019				531,57	512	8 788,78
01/07/2019	3 475	107 564	QUITTANCEMENT Juillet 2019			1 805,75		454	10 594,31
03/07/2019	3 518	107 658	Votre règlement du 03/07/2019				900,00	512	9 694,31
11/07/2019	3 556	108 007	Votre règlement du 11/07/2019				400,00	512	9 294,31
23/07/2019	3 687	108 072	Votre règlement du 23/07/2019				631,57	512	8 662,84
01/08/2019	3 701	108 241	QUITTANCEMENT Août 2019			1 805,75		454	10 268,59
08/08/2019	3 754	108 591	Votre règlement du 08/08/2019				1 000,00	512	9 268,59
01/09/2019	3 856	108 624	QUITTANCEMENT Septembre 2019			1 805,75		454	11 074,34
27/09/2019	4 008	108 586	Votre règlement du 26/09/2019				531,57	512	10 542,67
01/10/2019	3 888	109 425	QUITTANCEMENT Octobre 2019			1 805,75		454	12 348,42
01/10/2019	4 011	109 604	Votre règlement du 01/10/2019				500,00	512	11 848,42
Totaux compte						29 733,57	17 905,15		
Solde du compte						11 848,42			
Totaux classe						29 733,57	17 905,15		
Solde de la classe						11 848,42			
Totaux						29 733,57	17 905,15		
Solde						11 848,42			



Cor: 5433, MD 48363

Société Civile Professionnelle
François ARDAILLOU
Huissier de Justice Associé

EXPEDITION

Acte: 83436

SIGNIFICATION DE L'ACTE A L'ETUDE

Pour Société DISCLOSED, 15 rue Oberkampf 75011 PARIS,

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

- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres.

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ Personne n'est présent ou ne répond aux appels du clerc.
- ✓ Fermé au passage du clerc.

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au siège 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 notre 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 taxe fiscale. Il comporte 4 feuilles sur l'original et 4 feuilles sur la copie. Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice

François ARDAILLOU

Coût définitif de l'acte :

COUT DE L'ACTE	
Emolument	51,48
SCT	7,67
DEP	78,62
H.T.	137,77
Tva 20,00 %	27,55
Taxe Forfaitaire	14,89
Timbres	1,76
Coût de l'acte	181,97



Louis Jacques PARCADE
Notaire de l'Office
Marie-Laure DESFORGES BEGUE
Clémence VILLEMUR-RAMOS
Huissiers de Justice
11, rue Houdelgny
75002 - PARIS
TEL 01 47 42 91 20
louis-jacques.parcade@notaire.fr

SECONDE
ORIGINAL

⑨
Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris

**ASSIGNATION EN RÉFÉRÉ
DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS**

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE DIX HUIT DÉCEMBRE

ALA REQUÊTE DE :

La Société Immobilière IVRY SEINE

SAS au capital de 609.796,07 €, RCS Paris B 592 036 933 dont le siège social est à PARIS 10^{ème}, 45/47 rue d'Hauteville, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, Madame Francine ARAKELIAN et ses administrateurs légaux, domiciliés en leur susdite qualité audit siège social,

Avant pour Avocat :

**Maitre Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat au Barreau de PARIS
1 rue Thérèse - 75001 PARIS
Palais #C 2470**

Nous, Louis Jacques PARCADE Notaire de l'Office,
Marie-Laure DESFORGES BEGUE et Clémence
VILLEMUR-RAMOS, Huissiers de Justice à Paris,
demeurant 11, rue Houdelgny, 75002 PARIS, par l'un
d'eux, soussigné, -

Elisant domicile en mon étude

Il vous est donné assignation à comparaître le **Jeudi 27 février 2020 à 13 H 30** à l'audience et par-devant Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS, tenant l'audience des Référé, au Palais de Justice, Salle des Référé Droit commun, Parvis du Tribunal de PARIS 75059 PARIS CEDEX 17, 75017 PARIS

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu :

- soit de vous présenter en personne à cette audience ou assisté par un Avocat ou toute personne de votre choix
- soit de vous y faire représenter par un Avocat ou par un mandataire de votre choix, lequel, s'il n'est pas Avocat doit justifier d'un pouvoir établi spécialement à cet effet.

Faute par vous de ce faire, une ordonnance pourra être rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par son adversaire.

Les pièces sur lesquelles est fondée la demande ci-après exposée sont énumérées, conformément à l'article 56 du Code de procédure civile, sur le bordereau annexé à la présente assignation.

DESTINATAIRE DE LA PRESENTE ASSIGNATION :

La Société DISCLOSED

SARL au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 443 930 144, dont le siège social est 15 rue Oberkampf à 75011 PARIS, prise en la personne de ses gérants et représentants légaux audit siège social

Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte :

OBJET DE LA DEMANDE

Attendu que suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 19 septembre 2007, il a été consenti par la Société Immobilière IVRY SEINE à la Société DISCLOSED un bail commercial, pour une durée de deux ans à compter du 1er septembre 2007, en application de l'article L. 145-5 du Code de Commerce, dérogeant aux dispositions de l'article L. 145-4 du même Code, portant sur une boutique avec arrière boutique et cabinet de toilette dépendant de l'immeuble 15 rue Oberkampf à PARIS 11^{ème}, à usage de commerce de vente de prêt-à-porter, moyennant un loyer mensuel de 1.340 € en principal plus charges (pièce n°1 : bail du 19/09/2007).

Attendu qu'à l'expiration de ce bail, la Société DISCLOSED a introduit une procédure et s'est vue reconnaître un bail de 9 ans à compter du 1er septembre 2009 aux clauses et conditions du bail du 19/09/2007 (pièce n°2 : jugement TGI PARIS 1^{er} septembre 2011 ; pièce n°3 : Arrêt Cour d'Appel PARIS 25 septembre 2013) ; que ce bail a été renouvelé pour 9 ans à compter du 1^{er} septembre 2018, par suite de la demande de renouvellement faite par la société DISCLOSED, suivant exploit de 13 mars 2018 (pièce n°4 : demande de renouvellement du 13 mars 2018).

Attendu que la société DISCLOSED a du faire l'objet de plusieurs commandements (pièce n°5 : commandement du 26/09/2016; pièce n°6 : commandement du 21/12/2016; pièce n°7 : commandement du 12/02/2018).

Attendu en dernier lieu que suivant exploit de la SCP ARDAILLOU, Huissier de justice à Paris, en date du 22 octobre 2019, il a été fait commandement à la Société DISCLOSED de payer la somme de 8 154,26 € correspondant aux loyers de juin à octobre 2019 ; que ce commandement rappelait la clause résolutoire prévue au bail, qui joue un mois après un commandement infructueux. (pièce n°8 : commandement du 22/10/2019).

Attendu qu'il est constant que la société DISCLOSED n'a pas déféré à ce commandement, dans le délai de la clause résolutoire, soit au plus tard le 22 novembre 2019, ni même après, de sorte que la clause résolutoire se trouve acquise.

Qu'en effet, la société DISCLOSED n'a réglé que la somme de 1 187,50 € soit 581,75 € le 29/10/2019 et 605,75 € le 04/11/2019, somme insuffisante;

Qu'il y a lieu de le constater et d'ordonner l'expulsion de cette société, par application des articles 1103 du Code Civil et L145-41 du Code de Commerce;

Qu'il y a lieu de condamner la société DISCLOSED à payer à la requérante une provision de 8 657,81 € correspondant aux causes du commandement des 22 octobre 2019, soit 8154,26 €, plus les mensualités de novembre et décembre 2019, soit respectivement 1 805,75 € et 1 991,05 €, soit au total 11 951,06 € sous déduction des acomptes reçus au 05/12/2019, soit 3 293,25 €, par application de l'article 809 al. 2 du Code de Procédure Civile,

Qu'il y a lieu en outre de condamner la société DISCLOSED à payer à la requérante une indemnité provisionnelle d'occupation sur la base de l'ancien loyer contractuel d'un montant de 1. 805,75 € T.T.C. par mois à compter du 1er janvier 2020 jusqu'à son départ volontaire ou forcé.

Qu'il y a lieu enfin de condamner la société DISCLOSED à payer à la requérante une somme de 800 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Au principal, renvoyer les parties à se pourvoir, mais dès à présent et par provision, vu l'urgence,

Vu les articles 1103 du Code Civil, L145-41 du Code de Commerce, 809 al.2 du Code de Procédure Civile;

- **CONSTATER** le jeu de la clause résolutoire,
- **ORDONNER** en conséquence l'expulsion de la Société DISCLOSED et de tous occupants de son chef de la boutique dont s'agit, dans les formes de droit avec l'assistance du Commissaire de Police et de la force armée si besoin est,
- **ORDONNER** la séquestration des meubles et autres objets ou mobiliers qui garniraient la boutique litigieuse dont s'agit dans tel garde-meuble qu'il plaira à Monsieur le Président de désigner aux frais, risques et périls de la Société DISCLOSED,
- **CONDAMNER** la Société DISCLOSED à payer une provision de 11 951,06 € sur les sommes dues au 6 décembre 2019,
- la **CONDAMNER** à payer en outre une indemnité provisionnelle d'occupation sur la base de l'ancien loyer contractuel de 1 805, 75 € T.T.C. par mois à compter du 1er janvier 2020, jusqu'à son départ volontaire ou forcé,
- la **CONDAMNER** enfin à payer une somme de 800,00 €uros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

**SOUS TOUTES RESERVES
A CE QU'ELLE N'EN IGNORE**

BORDEREAU DES PIECES JUSTIFICATIVES

Pièce n°1 : bail du 19/09/2007
Pièce n°2 : jugement TGI PARIS 1er septembre 2011
Pièce n°3 : arrêt Cour d'Appel PARIS 25 septembre 2013
Pièce n°4 : demande de renouvellement du 13 mars 2018
Pièce n°5 : commandement du 26/09/2016
Pièce n°6 : commandement du 21/12/2016
Pièce n°7 : commandement du 12/02/2018
Pièce n°8 : commandement du 22/10/2019
Pièce n°9 : avis d'échéances impayées et compte informatisé
Pièce n°10 : extrait K bis de la société DISCLOSED
Pièce n°11 : état des privilèges et nantissements

SIGNIFICATION DE L'ACTE



Acte : AD01 ** ASSIGNATION **

Date : 18/12/19

Dossier ... : 9237550 IMMO IVRY SEINE

/DISCLOSED

Cet acte a été remis, par un clerc assermenté, suivant les déclarations faites à celui-ci dans les conditions indiquées ci-dessous :

DEPOT A L'ETUDE

N'ayant pu obtenir sur place d'indications sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, les circonstances, détaillées ci-après, rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente, vérifications faites que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la copie de l'acte pour

>01<

SOCIETE DISCLOSED

a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte et le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte le 19/12/19.

Détail des vérifications :

nom sur liste des occupants, nom sur
boîte aux lettres

Domicile certifié par :

un voisin

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

établissement fermé à mon passage, aucun représentant légal
ou personne habilitée pour recevoir copie, avis déposé dans
la boîte aux lettres

Chaque copie du présent acte comprend: 6 feuilles.

COUT en Euros
Emolument
Art A444-48: indemnité kilométrique
SOU MIS A T V A 20,000 %

SOU MIS A la taxe forfaitaire.

35,46

7,67

44,13

T. V. A.
Taxe forfaitaire art 302 bis Y CGI
Débours: Affranchissement

8,83

14,89

2,10

T O T A L

69,95

Visa par l'Huissier
de Justice des
mentions relatives
à la signification

Maître PARCADE



**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**

Stephane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris



ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 26 novembre 2021

N° RG 20/54365 - N°

Portalis

352J-W-B7E-CSLRV

FA N° 7

Assignation du :
02 Juillet 2020

par Marie-Hélène PENOT, Juge au Tribunal judiciaire de Paris,
agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de Fanny ACHIGAR, Greffier.

DEMANDERESSE

SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE

45/47 rue d'Hauteville
75010 PARIS

représentée par Me Stéphane KARAGEORGIOU, avocat au
barreau de PARIS - #C2470

DEFENDERESSE

S.A.R.L. DISCLOSED

15 rue Oberkampf
75011 PARIS

représentée par Me Françoise BIENAYME GALAZ, avocat au
barreau de PARIS - #C1712

DÉBATS

A l'audience du 08 Octobre 2021, tenue publiquement, présidée
par Marie-Hélène PENOT, Juge, assistée de Fanny ACHIGAR,
Greffier;

2 Copies exécutoires
délivrées le:

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Par acte du 19 septembre 2007, la société par actions simplifiée SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE a donné à bail dérogatoire d'une durée de deux années à la société à responsabilité limitée DISCLOSED des locaux situés 15 rue Oberkampf - 75011 PARIS, moyennant un loyer mensuel de 1340 euros hors charges et hors taxes, payable d'avance.

Par jugement prononcé le 1er septembre 2011, confirmé par arrêt en date du 25 septembre 2013, le preneur s'est vu reconnaître le bénéfice d'un bail commercial de 9 années à compter du 1er septembre 2009, aux clauses et conditions du bail du 19 septembre 2007. Le bail a été renouvelé pour neuf années à compter du 1er septembre 2018.

Par acte d'huissier délivré le 22 octobre 2019, le bailleur a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire pour une somme de 8154,26 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 15 octobre 2019.

Par exploit d'huissier délivré le 18 décembre 2019, la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE a fait assigner la société DISCLOSED devant la juridiction des référés aux fins de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire, ordonner l'expulsion du preneur et condamner celui-ci au paiement d'une indemnité d'occupation ainsi qu'à l'apurement provisionnel de l'arriéré locatif.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 8 octobre 2021.

Soutenant oralement ses écritures, la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE entend voir :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail ;
- ordonner l'expulsion de la société DISCLOSED et celle de tous occupants de son chef des lieux loués avec le concours de la force publique si besoin ;
- ordonner le transport et la séquestration du mobilier trouvé dans les lieux dans tel garde-meubles qu'il plaira au bailleur aux frais, risques et péril de la partie expulsée ;
- condamner la société DISCLOSED à payer à la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE la somme provisionnelle de 22 257,03 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 1er juin 2021 ;
- condamner la société DISCLOSED au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle de 1480,56 euros par mois augmentée de la TVA, à compter du 1er décembre 2020 jusqu'à la libération des locaux qui se matérialisera par la remise des clés ou l'expulsion du défendeur ;
- débouter la société DISCLOSED de sa demande de suspension des effets de la clause résolutoire, de sa demande de délais de paiement et du surplus de ses demandes reconventionnelles ;
- la débouter de sa demande formulée au visa de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la société DISCLOSED au paiement d'une somme de 1200 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Aux termes de ses conclusions oralement développées à l'audience, la société DISCLOSED entend voir :

- à titre principal : rejeter les prétentions adverses ;
- à titre subsidiaire :
- * ordonner la suspension des effets de la clause résolutoire ;
- * accorder à la société DISCLOSED un délai de deux années pour s'acquitter de sa dette locative, à raison du paiement de l'arriéré de charges locatives durant la première année et du paiement de l'arriéré de loyers durant la seconde année ;
- * rejeter le surplus des demandes adverses.
- en tout état de cause :
- * condamner la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE à payer une provision de 3000 euros ;
- * ordonner à la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE de produire à ses frais l'écrit du bail aux clauses et conditions du bail du 19 septembre 2007, modifiées par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- * condamner la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE à verser à titre provisionnel à la société DISCLOSED la somme de 1464,12 euros ;
- * condamner la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE à verser à titre provisionnel à la société DISCLOSED la somme de 1533,39 euros ;
- * condamner la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE à verser à titre provisionnel à la société DISCLOSED la somme de 964,80 euros ;
- * condamner la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE à verser à titre provisionnel à la société DISCLOSED la somme de 5000 euros ;
- * condamner la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE à verser à titre provisionnel à la société DISCLOSED la somme de 5000 euros ;
- * condamner la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE aux dépens comprenant les frais de délivrance, de signification voire d'exécution de la décision à intervenir, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de 1800 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

L'état des privilèges et publications ne mentionne aucun créancier inscrit sur le fonds de commerce.

Conformément aux articles 446-1 et 455 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées et développées oralement à l'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 29 octobre 2021, prorogé au 26 novembre 2021.

MOTIFS

Sur la demande relative à l'acquisition de la clause résolutoire et sur les demandes subséquentes

L'article 834 du code de procédure civile dispose que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

La juridiction des référés n'est toutefois pas tenue de caractériser l'urgence, au sens de l'article 834 du code de procédure civile, pour constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée dans un bail et la résiliation de droit d'un bail.

L'article L. 145-41 du code de commerce dispose que 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.

Le bailleur, au titre d'un bail commercial, demandant la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire stipulée dans le bail doit rapporter la preuve de sa créance.

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

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

En l'espèce, la soumission du bail au statut des baux commerciaux ne donne lieu à aucune discussion.

Le commandement de payer du 22 octobre 2019 délivré à l'adresse des lieux loués, adresse du siège social et de l'unique établissement de la société DISCLOSED tel que mentionné sur le registre du commerce et des sociétés, a été régulièrement délivré. Un huissier a constaté l'impossibilité de le signifier à personne, malgré la présence du nom sur la boîte aux lettres.

Le juge des référés statuant sur le caractère sérieusement contestable d'une obligation contractuelle ne peut, sans excéder son office, interpréter les termes du contrat, se devant toutefois d'appliquer ses dispositions claires et précises ne nécessitant pas d'interprétation.

Le commandement de payer se réfère à la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail, dont le premier alinéa est ainsi libellé :

« Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral ou partiel d'une seule échéance de loyer à sa date, en principal, ou tout ou partie des charges, accessoires ou prestations, ou partie du dépôt de garantie, ainsi que de la totalité ou partie des frais et prestations, et à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions et charges du présent bail, ou encore en cas de dissolution de la société, s'il en existe, et UN MOIS après un simple commandement de payer les loyers en principal, les charges, prestations, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, accessoires et frais après une mise en demeure d'exécuter la ou les conditions restées en souffrance, demeurés infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs, à l'expiration du délai ci-dessus, sans que le bailleur ait besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant l'offre ultérieure de payer les loyers échus, ses accessoires, prestations, charges et frais ou de satisfaire aux conditions du présent bail et l'expulsion aura lieu sur simple ordonnance de

référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à qui les parties attribuent expressément juridiction. »

Le preneur expose que le bailleur ne peut utilement se prévaloir du commandement de payer délivré sans mise en demeure préalable. La SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE affirme que la clause n'impose pas de mise en demeure préalable à la délivrance d'un commandement portant sur le paiement d'obligations contractuelles de paiement de sommes d'argent, et que cette formalité n'est exigée qu'en cas d'inexécution d'obligations distinctes d'obligations de payer.

Cette interprétation ne résulte toutefois pas à l'évidence de la lettre du contrat liant les parties.

La contestation soulevée par le preneur revêt, à la lecture de la clause litigieuse dont la rédaction suppose une interprétation excédant l'office du juge du fond, un caractère sérieux faisant obstacle au constat de l'acquisition de la clause résolutoire, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres contestations soulevées par la société défenderesse.

Aussi sera-t-il dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire et les demandes subséquentes tendant à voir ordonner l'expulsion du preneur et fixer une indemnité d'occupation.

Sur la demande de provision

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure dispose que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier.

En l'espèce, la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE sollicite le paiement provisionnel de la somme de 27 257,03 euros, exposant que cette somme correspond aux impayés de loyers et charges ressortant des décomptes et quittances actualisés au 1er juin 2021 (échéance du mois de juin incluse) après déduction de la somme de 3694,16 euros correspondant à des sommes que la société DISCLOSED conteste devoir, relatives notamment à des frais de délivrance d'actes d'huissier.

Il ressort de l'extrait du grand livre en date du 6 mai 2021 et des quittances et appels de loyers et charges concomitants ou ultérieurs que la somme dont le paiement provisionnel est sollicité se décline comme suit :

- 1776,67 euros au titre du loyer et de la provision sur charges afférents à chacun des mois de janvier à juin 2021 ;
- 90,02 euros au titre de la provision sur charges afférente au mois de décembre 2020, celui-ci ayant donné lieu à une franchise de loyer eu égard au confinement ordonné durant le mois de novembre 2020 ;
- 1775,28 euros au titre du loyer et de la provision sur charges afférents à chacun des mois de juin à novembre 2020 inclus ;
- 5 855,31 euros au titre de l'arriéré locatif antérieur au 1^{er} juin 2021, lequel se décompose en trois échéances de 1775,28 euros au titre du loyer et des provisions sur charges afférents aux mois de mars à mai 2020 et un reliquat d'échéance de 529,47 euros au titre du mois de février 2020.

La société DISCLOSED soulève plusieurs contestations quant au quantum de la condamnation provisionnelle sollicitée.

En premier lieu, elle affirme que le montant de la provision sur charges ne respecte pas les stipulations contractuelles et déplore le défaut de régularisation. Il ressort toutefois du décompte de répartition de charges en date du 28 octobre 2020, de l'avis d'échéance en date du 27 novembre 2020 et des avis d'échéance ultérieurs que les charges payées par provision relativement à la période du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020 ont fait l'objet d'une régularisation au profit du preneur, et que le montant effectivement dû constitue la base de calcul du montant de la provision sur charges appelée par le bailleur à compter du 1er décembre 2020, conformément aux prévisions contractuelles stipulées dans l'article intitulé « LOYER ».

Par ailleurs, la contestation tirée de la violation des dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce -disposant que tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire et que cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire- ne revêt pas de caractère sérieux, les stipulations du contrat du 19 septembre 2007 listant les impôts et charges dont le règlement incombe au preneur et la société DISCLOSED ne faisant état de la facturation d'aucune charge non mentionnée par le contrat.

En deuxième lieu, elle formule une contestation relative au montant du loyer, exposant que le bailleur se fourvoie dans ses calculs et que le montant du loyer hors charges s'élève à 1340 euros. Ce montant correspondant au montant appelé par le bailleur, la contestation formulée ne revêt pas de caractère sérieux.

En troisième lieu, la défenderesse expose que le décompte versé aux débats ne permet pas de distinguer les loyers des charges, ni de procéder à une vérification de la créance dont se prévaut la bailleresse.

Toutefois, les extraits de grand livre successifs, lus à la lumière des avis d'échéance versés aux débats, permettent de décomposer chaque échéance et d'identifier l'ensemble des flux financiers entre les parties, la défenderesse produisant au demeurant elle-même de nombreux avis d'échéance démontrant sa parfaite connaissance de la ventilation des sommes appelées.

En quatrième lieu, la société DISCLOSED invoque l'exception d'inexécution étudiée à la lumière de l'obligation pour les parties de négociier de bonne foi les modalités d'exécution de leur contrat eu égard à la fermeture de son commerce du 15 mars au 11 mai 2020.

L'article 1104 du code civil dispose que les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce dont il résulte que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

L'article 1195 du code civil, dans sa rédaction applicable au présent contrat eu égard à la date de son renouvellement, précise que :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Toutefois, la société DISCLOSED ne justifie ni n'allègue avoir sollicité une quelconque renégociation des conditions contractuelles auprès de sa bailleuse relativement à la période sus-mentionnée. Aussi l'invocation de l'exception d'inexécution par la société défenderesse ne constitue-t-elle pas une contestation sérieuse à l'exigibilité des loyers en intégralité sur la période visée par la demande provisionnelle.

Versant aux débats de nombreux avis de virement mentionnant l'intention de leur émetteur quant à leur imputation, la défenderesse justifie avoir réglé la totalité des échéances de loyer et provision sur charges afférents aux mois de février à avril 2020 inclus. Elle ne démontre ni n'allègue avoir réglé une quelconque somme au titre des échéances de loyers, charges et provisions sur charges afférentes aux périodes postérieures au mois de mai 2020 inclus, représentant un montant de 23 177 euros.

La preuve étant rapportée de l'exigibilité d'une créance non sérieusement contestable d'un montant de 23 177 euros, il sera fait droit à la demande provisionnelle de la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE à concurrence de ce montant.

En application de l'article 1343-5 du code civil, le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

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

En considération de la particularité du contexte social et sanitaire depuis l'année 2019 et des nombreux paiements partiels acquittés par la preneuse, des délais de paiement lui seront accordés dans les termes du dispositif ci-après.

Sur les demandes reconventionnelles de la société DISCLOSED

Sur la demande de production d'un bail écrit et de provision sur dommages et intérêts à ce titre

Aux termes de l'article 835 alinéa 1er du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite résulte de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit. La seule méconnaissance d'une réglementation n'est pas suffisante pour caractériser l'illicéité d'un trouble.

En l'espèce, la société DISCLOSED entend voir ordonner à la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE de produire à ses frais l'écrit du bail aux clauses et conditions du bail du 19 septembre 2007, modifiées par les dispositions légales et réglementaires applicables, affirmant que le refus de la bailleuse de formaliser un tel écrit constitue un trouble manifestement illicite en ce qu'il empêche la preneuse de céder son droit au bail.

Toutefois, il ressort des pièces versées aux débats que les parties sont liées par un contrat de bail commercial renouvelé le 1er septembre 2018, dont les conditions sont déterminées par les stipulations du bail dérogatoire du 19 septembre 2007 et les dispositions légales temporellement applicables. Il s'ensuit que le cadre des relations contractuelles est déterminé, étant rappelé qu'aucune disposition légale n'impose la formalisation par écrit d'un bail commercial.

Ne justifiant pas du trouble illicite dont elle se prévaut, la société défenderesse sera déboutée de sa demande tendant à la production d'un bail écrit et à l'octroi de dommages et intérêts provisionnels à ce titre.

Sur le surplus des demandes de paiement provisionnel

Aux termes de l'article 835, alinéa 2, du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal peut accorder, en référé, une provision au créancier.

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

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

Il appartient au demandeur de prouver l'existence de l'obligation, puis au défendeur de démontrer qu'il existe une contestation sérieuse susceptible de faire échec à la demande.

Aux termes de l'article 1103 du code civil en sa rédaction temporellement applicable, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En premier lieu, la société DISCLOSED sollicite le remboursement provisionnel de la totalité des provisions sur charges réglées durant les périodes du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019 -soit 1464,12 euros- et du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020 -soit 1533,39 euros. Au soutien de sa prétention, elle expose que des charges lui ont été indûment facturées.

Toutefois, le bail met à la charge du preneur « les prestations communes et particulières, les taxes municipales, la quote-part des impositions et des charges généralement quelconques qui grèvent ou grèveront l'immeuble [...] notamment la taxe sur les bureaux, les impôts locaux, le tout sans exception ni réserve, de sorte que le loyer ci-dessous fixé soit absolument net de charges, frais et impôts pour le bailleur ».

Il s'ensuit que l'imputation à la société preneuse des charges contestées n'entre pas en contradiction flagrante avec les termes du bail. Si la société DISCLOSED conteste la licéité de telles stipulations, il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de porter une appréciation sur la validité du contenu d'un acte juridique.

L'obligation dont se prévaut la défenderesse apparaît ainsi sérieusement contestable.

En deuxième lieu, la société DISCLOSED entend voir condamner la société bailleuse au paiement provisionnel des intérêts générés par son dépôt de garantie, ce sur le fondement des articles L145-15 et L145-40 du code de commerce. Les stipulations contractuelles excluant toutefois que le dépôt de garantie produise un quelconque intérêt et l'appréciation de la légalité d'une clause excédant les pouvoirs du juge des référés, il n'est justifié d'aucune obligation non sérieusement contestable.

En troisième lieu, la société DISCLOSED sollicite le versement provisionnel de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral qu'elle affirme consécutif à des vexations émanant de la bailleuse et à son refus de communiquer autrement que par huissier. Il n'est toutefois démontré, avec l'évidence requise en référé, ni l'existence d'une faute, ni celle d'un préjudice, de sorte que la demande doit être rejetée.

En quatrième et dernier lieu, la société DISCLOSED demande la condamnation de la partie demanderesse au paiement provisionnel de dommages et intérêts pour procédure abusive.

En application des articles 32-1 du code de procédure civile et 1240 du code civil, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant maximal de 10 000 euros, ainsi qu'à verser des dommages et intérêts à la partie adverse qui justifie d'un préjudice.

Dès lors qu'il est partiellement fait droit aux demandes de la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE, la demande reconventionnelle fondée sur l'abus du droit d'agir en justice doit être rejetée.

Sur les mesures accessoires

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

Dès lors qu'il est partiellement fait droit aux prétentions de la demanderesse, la société DISCLOSED doit supporter la charge des dépens, conformément aux dispositions sus-visées.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer : 1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, 2° et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat.

Il est rappelé que la juridiction des référés a le pouvoir de prononcer une condamnation en application de ces dispositions.

Aucun élément tiré de l'équité ou de la situation économique de la société DISCLOSED ne permet d'écarter la demande de la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE formée sur le fondement des dispositions sus-visées.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision contradictoire et en premier ressort,

Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande tendant au constat de l'acquisition de la clause résolutoire et sur les demandes subséquentes tendant à l'expulsion et à la fixation d'une indemnité d'occupation ;

Condamnons par provision la société à responsabilité limitée DISCLOSED à payer à la société par actions simplifiée SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE la somme de vingt-trois mille cent soixante-dix-sept euros (23177 euros) à valoir sur les loyers, charges et accessoires arriérés arrêtés au 1er juin 2021 (échéance du mois de juin 2021 incluse) ;

Autorisons la société à responsabilité limitée DISCLOSED à régler la somme de cinq mille sept cent cinquante-sept euros (5757 euros) dans un délai maximal d'une année à compter du jour de la signification de la présente décision et à régler la somme complémentaire de dix-sept mille quatre-cent vingt euros (17420 euros) dans le délai maximal de deux années à compter du jour de la signification de la présente décision ;

Disons qu'à défaut de paiement d'une seule échéance à sa date et quinze jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la totalité de la somme restant due sera immédiatement exigible ;

Rappelons qu'aux termes de l'article 1343-5 alinéa 4 du code civil ces délais suspendent les voies d'exécution ;

Rejetons les demandes de provision formulées par la société à responsabilité limitée DISCLOSED ;

Condamnons la société à responsabilité limitée DISCLOSED aux dépens ;

Condamnons la société à responsabilité limitée DISCLOSED à payer à la société par actions simplifiée SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE la somme de mille deux cents euros (1 200 euros) par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejetons toutes les autres demandes des parties ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Fait à Paris le 26 novembre 2021

Le Greffier,

Le Président,

Fanny ACHIGAR

Marie-Hélène PENOT

**SECOND
ORIGINAL**

Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris



ASSIGNATION
DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE SIX JANVIER

A LA REQUETE DE :

La Société Immobilière IVRY SEINE
SAS au capital de 609.796,07 €, RCS Paris B 592 036 933 dont le siège social est à PARIS 10^{ème},
45/47 rue d'Hauteville, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette
qualité audit siège social,

Avant pour Avocat

Maître Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat au Barreau de PARIS
15 rue Duguay Trouin - 75006 PARIS
Tel. 01 45 48 01 38 - Fax. 01 48 84 21 89
Mail : karageorgiou.avocat@gmail.com
Palais C 0536

Louis Jacques PARGADE
Titulaire de l'Office
Clémence VILLEMUR-RAMOS
Huissiers de Justice
11, rue Monsigny
75002 - PARIS
Tél. 01 47 42 91 60
louis-jacques.pargade@orange.fr

Lequel se constitue et occupera pour eux sur la présente assignation et ses suites.

Elisant domicile en son cabinet.

J'AI
HUISSIER SOUSSIGNE

Nous, Louis Jacques PARGADE titulaire de l'Office,
Clémence VILLEMUR-RAMOS, Huissiers de
Justice à Paris, demeurant 11, rue Monsigny,
75002 PARIS, par l'un d'eux soussigné,

DONNE ASSIGNATION A :

La Société DISCLOSED,
SARLU au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 443 930 144, dont le siège social
est 15 rue Oberkampf à 75011 PARIS, prise en la personne de ses gérants et représentants légaux audit
siège social, où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

Où étant et parlant à :

D'AVOIR A COMPARAITRE

LE :

Mardi 15 mars 2022 à 11H35

Devant la 18^{ème} Chambre 1^{ère} Section du Tribunal Judiciaire de PARIS, siégeant au
Palais de justice de ladite ville, Parvis du Tribunal de Paris, 75859 PARIS CEDEX 17
(17EME), par ministère d'avocat constitué près dudit Tribunal.

A défaut, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu à votre rencontre sur les
seuls éléments fournis par votre adversaire.

Article 761 :

« Les augmentations de délais prévues à l'article 643 ne s'appliquent pas aux recours présentés devant l'Autorité de la concurrence (article R. 464.31 du code de commerce).

Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Les parties sont dispensées de constituer avocat dans les cas prévus par la loi ou le règlement et dans les cas suivants :

1° Dans les matières relevant de la compétence du juge des contentieux de la protection ;

2° Dans les matières énumérées par les articles R. 211-3-13 à R. 211-3-16, R. 211-3-18 à R. 211-3-21, R. 211-3-23 du code de l'organisation judiciaire et dans les matières énumérées au tableau IV-II annexé au code de l'organisation judiciaire ;

3° A l'exclusion des matières relevant de la compétence exclusive du tribunal judiciaire, lorsque la demande porte sur un montant inférieur ou égal à 10 000 euros ou a pour objet une demande indéterminée ayant pour origine l'exécution d'une obligation dont le montant n'excède pas 10 000 euros. Le montant de la demande est apprécié conformément aux dispositions des articles 35 à 37. Lorsqu'une demande incidente a pour effet de rendre applicable la procédure écrite ou de rendre obligatoire la représentation par avocat, le juge peut, d'office ou si une partie en fait état, renvoyer l'affaire à une prochaine audience tenue conformément à la procédure applicable et invite les parties à constituer avocat.

Dans les matières relevant de la compétence exclusive du tribunal judiciaire, les parties sont tenues de constituer avocat, quel que soit le montant de leur demande. L'Etat, les départements, les régions, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration v.

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège social du Tribunal judiciaire de leur domicile.

Il est indiqué, en application de l'article 752 du Code de procédure civile, que le demandeur n'est pas d'accord pour que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L. 212-5-1 du Code de l'organisation judiciaire.

Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé.

C'est dans ce contexte que par acte du 18 décembre 2019, la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE a fait assigner en référé la société DISCLOSED aux fins de :

- Constaté le jeu de la clause résolutoire,
- Ordonner en conséquence l'expulsion de la société DISCLOSED et de tous occupants de son chef de la boutique dont s'agit, dans les formes de droit avec l'assistance du commissaire de police et de la force armée si besoin est,
- Ordonner la séquestration des meubles et autres objets ou mobiliers qui garniraient la boutique litigieuse dont s'agit dans tel garde-meuble qu'il plaira à monsieur le président de désigner aux frais, risques et périls de la société DISCLOSED,
- Condamner la société DISCLOSED à payer une provision de 11 951,06 € sur les sommes dues au 6 décembre 2019, demande portée en cours de procédure à 27.257, 03€ au titre des sommes dues au 1er juin 2021,
- La condamner à payer en outre une indemnité provisionnelle d'occupation sur la base de l'ancien loyer contractuel de 1 805, 75 € TTC par mois à compter du 1er janvier 2020, jusqu'à son départ volontaire ou forcé,
- La condamner à payer une somme de 800,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Pièce n°9 : Assignation en référé du 18 décembre 2019

Pièce n°10 : Conclusions déposées à l'audience par la société IVRY SEINE

Une médiation judiciaire a été ordonnée par le Juge des référés, mais n'a pas abouti.

C'est dans ces conditions que par ordonnance de référé rendue le 26 novembre 2021, le Juge des référés a :

- Dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire au motif que la contestation du preneur selon lequel la clause résolutoire exigerait une mise en demeure préalable exige une interprétation de la clause résolutoire relevant du juge du fond,
- Condamné la société DISCLOSED à payer une provision de 23.177€ à valoir sur les loyers arrêtés en juin 2021, lui a accordé un délai de deux ans à compter de la signification de l'ordonnance, en deux échéances, 5.757€ dans un délai d'un an, 17. 420€ au plus tard à la fin de la deuxième année,
- Condamné la société DISCLOSED à payer la somme de 1.200€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Pièce n°11 : ordonnance de référé du 26 novembre 2021

La dette de la société DISCLOSED, qui s'élevait au 22 octobre 2019 à 8.154€26c (plus la somme à tort contestée de 3.694,16 €), au début de la procédure de référé, s'élève désormais au 23 décembre 2021 à 30.599, 53 € ce qui correspond à près de deux ans de loyer (30. 299,53 € /1.340 €)

*Pièce n°12 : extrait grand Livre du 01/07/2018 au 31/12/2021
Avis d'échéance correspondants*

C'est dans ces conditions de fait que la société requérante entend demander au Tribunal de céans de constater le jeu de la clause résolutoire, subsidiairement de prononcer la résiliation judiciaire du bail pour défaut de paiement des loyers, d'ordonner l'expulsion de cette société, de la condamner au règlement des loyers impayés.

2-SUBSIDIAIREMENT SUR LA DEMANDE DE RESILIATION DU BAIL

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales

- 1° D'user de la chose suivant la destination convenue
- 2° De payer le prix du bail aux termes convenus

Aux termes de l'article 1741 du Code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

Enfin, aux termes de l'article 1217 du Code civil, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté ou l'a été imparfaitement, peut provoquer la résolution du contrat, l'article 1227 du Code civil indiquant que la résolution peut, en toute hypothèse, être demandée en justice.

Il est de jurisprudence constante qu'encourt la résiliation du bail le preneur qui a des retards systématiques dans le paiement de ses loyers, exigibles le 1^{er} de chaque mois, voire s'abstient de les régler.

V. Jurisp. citée sous D. code baux sous 1741 Code civil
Civ. 3^e 05/02/1997 Bul civ III n°27
C. Soc. 19/02/1953 Bul civ IV n°151
Orléans 18/02/2021 Légifrance 19/029881

La dette de loyers de la société DISCLOSED n'a pas cessé de s'accroître depuis le 1^{er} septembre 2018.

Elle représente désormais près de 23 mois, de loyers en principal.

Le retard systématique de paiement des loyers et l'aggravation de la dette à ce titre au fil du temps démontrent que la société DISCLOSED ne respecte son obligation essentielle de payer son loyer aux termes convenus, ce qui justifie le prononcé de la résiliation judiciaire du bail.

Il y a donc lieu d'ordonner l'expulsion de cette société, par suite de la résiliation du bail, que celle-ci soit constatée en raison du jeu de la clause résolutoire ou éventuellement prononcée par le Tribunal.

3- SUR LES DEMANDES DE PAIEMENT

3.1-Sur la demande au titre des sommes dues au 31 décembre 2021

Il résulte des éléments communiqués que la société DISCLOSED est redevable au 31 décembre 2021 de la somme de 30.599,53 € à titre de loyers, charges et accessoires, somme à laquelle il y a lieu de la condamner

*Pièce n°12 : extrait grand Livre du 01/07/2018 au 31/12/2021
Avis d'échéance correspondants*

PAR CES MOTIFS

Vu les articles 1103, 1217, 1227, 1728 et 1741 du Code civil, et l'article L145-41 du Code de commerce,

CONSTATER le jeu de la clause résolutoire en exécution du commandement du 22 octobre 2019.

Subsidiairement,

PRONONCER la résiliation du bail pour le retard systématique de paiement des loyers, ainsi que pour l'aggravation importante de la dette à ce titre depuis le commandement du 22 octobre 2019.

ORDONNER en conséquence l'expulsion de la société DISCLOSED et de tous occupants de son chef de la boutique dont s'agit, dans les formes de droit avec l'assistance du Commissaire de Police et de la force armée si besoin est.

ORDONNER la séquestration des meubles et autres objets ou mobiliers qui garniraient la boutique litigieuse dont s'agit dans tel garde-meuble qu'il plaira au Tribunal de désigner aux frais, risques et périls de la société DISCLOSED.

CONDAMNER la société DISCLOSED à payer la somme de 30.599,53€ au titre des sommes dues au 31 décembre 2021.

La CONDAMNER à payer en outre une indemnité provisionnelle d'occupation sur la base de l'ancien loyer contractuel de 1.776,67 € TTC par mois à compter du 1er janvier 2022, jusqu'à son départ volontaire ou forcé.

La CONDAMNER à payer une somme de 3 000,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Stéphane KARAGEORGIOU, Avocat, qui pourra les recouvrer dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

RAPPELER, en tant que de besoin, que la décision à intervenir bénéficie de plein droit de l'exécution provisoire.

SOUS TOUTES RESERVES

SIGNIFICATION DE L'ACTE



Acte : AD01 ** ASSIGNATION **

Date : 6/01/22

Dossier ... : 9259340 IMMOBILIERE IVRY-SE /SARLU DISCLOSED

Cet acte a été remis, par un clerc assermenté, suivant les déclarations faites à celui-ci dans les conditions indiquées ci-dessous :

DEPOT A L'ETUDE

N'ayant pu obtenir sur place d'indications sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, les circonstances, détaillées ci-après, rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente, vérifications faites que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la copie de l'acte pour

>01<

SARLU DISCLOSED RCS PARIS 443 930 144

a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte et le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte le 7/01/22.

Détail des vérifications :

XXX

Domicile certifié par :
un voisin

Circonstances rendant impossible la signification à personne :
établissement fermé à mon passage, avis de passage glissé sous le rideau de fer

Chaque copie du présent acte comprend: 11 feuilles.

COUT en Euros

Emolument	36,18	Dispensé de taxe forfaitaire.
Art A444-48; indemnité kilométrique	7,67	
SOU MIS à T V A 20,000 %	43,85	
T. V. A.	8,77	
Débours: Affranchissement	2,86	
T O T A L	55,48	Visa par l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Maître PARGADE.



DECLARATION DE CREANCE
(Article L 621-43 du Code de Commerce)

Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris



La SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE IVRY SEINE, société par actions simplifiée de 609 796,08 €, dont le siège social est au 45/47 rue d'Hauteville à PARIS 10^{ème}, représentée par son Président Monsieur ERIC FELDSTEIN demeurant 45/47 rue d'Hauteville à PARIS 10^{ème}.

A l'honneur de déclarer sa créance :

Au passif de la société DISCLOSED, au capital de 8000,00 € dont le siège social est 15 rue Oberkampf à PARIS 75011, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 443 930 144, objet d'un jugement de liquidation judiciaire du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 14 MARS 2024, sous le numéro P202401037.

Entre les mains de la SELAFA M.J.A, prise en la personne de Maître Lucile JOUVE, représentant des créanciers et demeurant 102 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS Cedex 10 75479, pour une somme de 30 841,53 € TTC à titre privilégié (privilège du bailleur) se décomposant comme suit :

Solde loyer octobre 2022		1 497,22 €
Loyer novembre 2022 à décembre 2023	1775,08 * 14 =	24 851,12 €
Loyer janvier 2024		1 973,72 €
Loyer février 2024		1 775,08 €
Loyer du 1 ^{er} au 13 mars 2024		744,39 €
TOTAL CREANCE		30 841,53 €

Ladite créance étant certifiée sincère et véritable par le créancier soussigné.

Fait à PARIS, le 11 avril 2024

Le Président
ERIC FELDSTEIN

Liste des pièces justificatives :

- Avis d'échéance et compte à jour
- Bail

P.S. : il subsiste entre nos mains la somme de 4 020 € à titre du dépôt de garantie

Stéphane KARAGEORGIU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris



2024 043 331

A Madame le Juge Commissaire
du redressement judiciaire de la
SARL DISCLOSED
RCS 443 930 144

Tribunal de Commerce de PARIS
Jugement du 14 mars 2024 (Procédure n°P202401037)
Madame Pascale CHOLME, Juge Commissaire
SELAFI MJA en la personne de Maître Lucile JOUVE, Mandataire Judiciaire

REQUETE

La SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE IVRY SEINE,
S.A.S. au capital de 609796,07 €, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° 592 036 9333,
dont le siège social est 45/47 rue d'Hauteville à Paris 10ème, agissant poursuites et diligences
de son Président en exercice

Ayant pour Avocat:
Maître Stéphane KARAGEORGIU
Avocat au barreau de PARIS
15 rue Duguay-Trouin 75006 PARIS
Tél. 01 45 48 01 38 - Mail : karageorgiou.avocat@gmail.com
Toque C0536

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER CE QUI SUIT

Suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 19 septembre 2007, il a été consenti par la Société IMMOBILIÈRE IVRY SEINE à la Société DISCLOSED un bail commercial, pour une durée de deux ans à compter du 1er septembre 2007, en application de l'article L 145-5 du Code de Commerce, dérogeant aux dispositions de l'article L 145-4 du même Code, portant sur une boutique avec arrière-boutique et cabinet de toilette dépendant de l'immeuble 15 rue Oberkampf à PARIS 11ème, à usage de commerce de vente de prêt-à-porter, moyennant un loyer mensuel de 1.340 € HT en principal plus charges.

Plèce n°1 : bail du 19/09/2007

A l'expiration de ce bail, la Société DISCLOSED a introduit une procédure et s'est vue reconnaître, selon jugement en date du 1er septembre 2011, confirmé par arrêt en date du 25 septembre 2013, un bail de 9 ans à compter du 1er septembre 2009 aux clauses et conditions du bail du 19/09/2007

Plèce n°2 : jugement TGI PARIS 1er septembre 2011
Plèce n°3 : arrêt Cour d'Appel PARIS 25 septembre 2013

Ce bail a été renouvelé pour 9 ans à compter du 1^{er} septembre 2018 par suite de la demande de renouvellement faite par la société DISCLOSED suivant exploit du 13 mars 2018.

Pièce n°4 : demande de renouvellement

La société DISCLOSED ayant cessé d'être à jour de ses loyers depuis octobre 2013, elle a dû faire l'objet de plusieurs commandements.

Pièce n° 5 : commandement du 26/09/2016

Pièce n°6 : commandement du 21/12/2016

Pièce n°7 : commandement du 12/02/2018

Pièce n°10 : extrait compte client 8/2005 à 8/2018

Suivant exploit de la SCP ARDAILLOU, Huissier de justice à Paris, en date du 22 octobre 2019, il a été fait commandement à la Société DISCLOSED de payer la somme de 8 154,26 € correspondant aux loyers de juin à octobre 2019.

Ce commandement rappelait la clause résolutoire prévue au bail, qui joue un mois après un commandement infructueux.

Pièce n°8 : commandement du 22/10/2019

Par acte du 18 décembre 2019, la SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE a fait assigner en référé devant le Président du Tribunal judiciaire de Paris la société DISCLOSED.

Pièce n°9 : assignation en référé du 18 décembre 2019.

Par ordonnance de référé rendue le 26 novembre 2021, le Juge des référés :

- a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire et les demandes subséquentes tendant à voir ordonner l'expulsion du preneur et fixer un indemnité d'occupation, au motif que la contestation du preneur, selon lequel la clause résolutoire exigerait une mise en demeure préalable, exige une interprétation de la clause résolutoire relevant du juge du fond;
- a condamné la société DISCLOSED à payer une provision de 23 177€ à valoir sur les loyers arrêtés en juin 2021, lui a accordé un délai de deux ans à compter de la signification de l'ordonnance, en deux échéances, 5757€ dans un délai d'un an, 17 420€ au plus tard à la fin de la deuxième année;
- a condamné la société DISCLOSED à payer la somme de 1200€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Pièce n°11 : ordonnance de référé du 26 novembre 2021.

C'est dans ce contexte que la société IMMOBILIERE IVRY SEINE a saisi le Tribunal judiciaire de PARIS au fond, par acte du 06 janvier 2022.

Pièce n°12 : assignation au fond

Cette procédure (n° RG 22/00849) étant pendante, le Tribunal de Commerce de Créans a prononcé l'ouverture d'une procédure judiciaire, le 14 mars 2024, ce qui a entraîné l'interruption de cette instance.

La SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE a déclaré sa créance de loyers, s'élevant à 30.841,53 euros.

Pièce n°13 : déclaration de créance

Le loyer du mois de juillet 2024, exigible le 1er juillet 2024, a fait l'objet d'un avis d'échéance adressé courant juin, d'un montant de 1.775,08 euros.

Pièce n°14 : avis d'échéance

Cette somme n'a pas été réglée à ce jour, puisqu'il résulte du compte à jour que la société DISCLOSED reste redevable, au titre des loyers échus après jugement, la somme de 1.732,02 euros.

Pièce n°15 : compte à jour de la société DISCLOSED

Aux termes de l'article L622-14, 2° du Code de Commerce, à compter de trois mois après le jugement ouvrant la procédure, le bailleur fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers.

Il résulte du texte applicable que s'agissant des loyers postérieurs au jugement d'ouverture le bailleur recouvre sa faculté d'agir en résiliation, pour impayés, aux termes d'un délai de trois mois après l'ouverture de la procédure, le texte précisant au surplus que si le paiement des loyers postérieurs impayés est intervenu au cours de ce délai de trois mois, la résiliation ne peut être prononcée.

Une jurisprudence constante décide qu'il s'agit d'une procédure autonome et spécifique, pour laquelle le bailleur n'est pas tenu de délivrer le commandement prévu par l'article L 145-41 du Code de Commerce (Cas.Com. 15/01/2020 Légifrance 17-28127) et que, saisi d'une demande sur ce fondement, le Juge-commissaire qui constate que le défaut de paiement des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture est établi au jour de l'introduction de la requête, doit constater la résiliation de plein droit du bail (Cas.Com. 09/10/2019 Légifrance 118-17563; Cas.Com. 15/01/2020 Légifrance 17-28127; Cas.Com.26/02/2020 Légifrance 18-20859; Cas.Civ.3ème 24/11/2021 Légifrance 20-20973; Cas.Com.18/05/2022 Légifrance 20-22164) et ce sans pouvoir accorder des délais de grâce au locataire (Cas.Com.18/05/2022 Légifrance 20-22164).

En l'espèce plus de trois mois se sont écoulés depuis le jugement d'ouverture de la procédure, le 14 mars 2024.

Le loyer du mois de juillet 2024, exigible le 1er juillet 2024, n'est pas réglé à ce jour, à concurrence de 1.732,02 euros.

Il y a donc lieu de constater la résiliation de plein droit du bail dont s'agit.

PAR CES MOTIFS

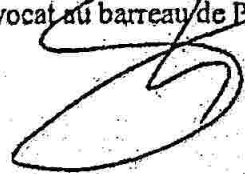
Vu l'article 622-14, 2° du Code de Commerce

CONSTATER la résiliation de plein droit du bail susvisé portant sur une boutique 15 rue Oberkampf à Paris 11^{ème} consenti à la SARL DISCLOSED RCS 443 930 144 en redressement judiciaire.

SOUS TOUTES RESERVES

Fait à Paris le 05 juillet 2024

Maitre Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat au barreau de PARIS



Liste des pièces jointes:

- Pièce n°1 : bail du 19/09/2007
- Pièce n°2 : jugement TGI PARIS 1^{er} septembre 2011
- Pièce n°3 : arrêt Cour d'Appel PARIS 25 septembre 2013
- Pièce n°4 : demande de renouvellement
- Pièce n°5 : commandement du 26/09/2016
- Pièce n°6 : commandement du 21/12/2016
- Pièce n°7 : commandement du 12/02/2018
- Pièce n°8 : commandement du 22/10/2019
- Pièce n°9 : assignation en référé du 18 décembre 2019
- Pièce n°10 : extrait compte client 8/2005 à 8/2018
- Pièce n°11 : ordonnance de référé du 26 novembre 2021
- Pièce n°12 : assignation au fond
- Pièce n°13 : déclaration de créance
- Pièce n°14 : avis d'échéance
- Pièce n°15 : compte à jour de la société DISCLOSED

REDRESSEMENT JUDICIAIRE
SARLU DISCLOSED

N° DU GREFFE : P202401037
N° DE DOSSIER : 36999

JUGE COMMISSAIRE
Madame CHOLMÉ

Stéphane KARAGEORGIU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris

20 SEP. 2024



~ ORDONNANCE ~

Nous, Pascale CHOLMÉ, Juge Commissaire au redressement judiciaire de la SARLU DISCLOSED,

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces y annexées,
Vu les dispositions de l'article L.622-14 du code de commerce,
Vu notre audience du 5 septembre 2024 à laquelle étaient présents le demandeur, la société débitrice judiciaire,
Vu la décision rendue par la Cour de Cassation, chambre commerciale, en date du 12 juin 2024,

Attendu que la société débitrice justifie du règlement des loyers courants par un décompte annexé à la présente décision,

Dans ces conditions, disons qu'il n'y a lieu à constat de la résiliation du bail commercial pour défaut de paiement des loyers postérieurs et rejetons la demande du bailleur.

Ordonnons la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au demandeur et à la SARLU DISCLOSED, prise en la personne de Madame Catherine POLOMACK 168 rue de Belleville - 75020 PARIS

Fait à PARIS

le 19.9.2024

LE JUGE COMMISSAIRE
Madame CHOLMÉ

Le greffier
D. Soufenthone



Dépens liquidés à la
somme de 84,40 euros

Détails des paiements effectués :

19/01/2024	ACPTÉ TERME OCTOBRE 2022	476,67 EUR
22/01/2024	2EME ACPTÉ OCTOBRE 2022	450,00 EUR
29/01/2024	3EME ACPTÉ OCTOBRE 2022.	400,00 EUR
31/01/2024	SOLDE TERME OCTOBRE 2022	450,00 EUR
02/02/2024	ACOMPTE TERME NOVEMBRE 2022	276,67 EUR
12/02/2024	2EME ACOMPTE NOVEMBRE 2022	350,00 EUR
14/02/2024	3EME ACOMPTE NOVEMBRE 2022	300,00 EUR
19/02/2024	4EME ACPTÉ NOVEMBRE 2022	450,00 EUR
21/02/2024	SOLDE TERME NOVEMBRE 2022	400,00 EUR
04/03/2024	ACOMPTE TERME DÉCEMBRE 2022	500,00 EUR
18/03/2024	2ÈME ACOMPTE DÉCEMBRE 2022	273,74 EUR
26/03/2024	3ÈME ACOMPTE DÉCEMBRE 2022	330,00 EUR
02/04/2024	SOLDE TERME DÉCEMBRE 2022	470,00 EUR
17/04/2024	ACOMPTE TERME JANVIER 2023	375,08 EUR
29/04/2024	2ÈME ACOMPTE TERME JANVIER	500,00 EUR
02/05/2024	SOLDE TERME JANVIER 2023	900,00 EUR
06/05/2024	ACOMPTE TERME FEVRIER 2023	775,08 EUR
14/05/2024	SOLDE TERME FEVRIER 2023	1000,00 EUR
23/05/2024	ACOMPTE TERME MARS 2023	775,08 EUR
07/06/2024	SOLDE TERME MARS 2023	1000,00 EUR
08/07/2024	ACOMPTE TERME AVRIL 2023	1175,08 EUR
31/07/2024	SOLDE TERME AVRIL 2023	600,00 EUR
31/07/2024	ACOMPTE TERME MAI 2023.	475,08 EUR
23/08/2024	2ÈME ACOMPTE TERME MAI 2023	900,00 EUR
30/08/2024	SOLDE TERME MAI 2023	400,00 EUR
05/09/2024	TERME JUIN 2024	1775,08 EUR

15

*1DE/06/38/48/45



IBAFI
- SOCIETE IMMOBILIERE IVRY
SEINE
- SARL à associé unique
DISCLOSED
COPSAI
- Parquet
- avocat du défendeur
- Avocat du défendeur
- SELAFA MJA en la personne de
Mme Lucile Jouve

**REPUBLIQUE FR
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE PARIS**

**Jugement prononcé le 25/03/2025
par sa mise à disposition au greffe
Chambre 2-1 contentieux TDE**

R.G. : 2024062432

P.G. : P202401037

**SARL à associé unique DISCLOSED
15 rue Oberkampf 75011 Paris**

RECOURS CONTRE ORDONNANCE

**Partie demanderesse : SOCIETE IMMOBILIERE IVRY-SEINE, 45/47 rue d'Hauteville
75010 Paris, comparant par Me Stéphane Karageorgiou, avocat (C536).**

Parties défenderesses :

- SARL à associé unique DISCLOSED, représentée par sa gérante Mme Catherine Polomack, 168 rue de Belleville 75020 Paris, présente.
- SELAFA MJA en la personne de Me Lucile Jouve, mandataire judiciaire de la SARL DISCLOSED, présente, assistée de Me Isaline Poux, avocate (D1668).

Faits et procédure

Le 19 septembre 2007, par acte sous seing privé, la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE a consenti à la société DISCLOSED un bail commercial pour une durée de deux ans à compter du 1er septembre 2007, pour des locaux sis au 15 rue Oberkampf à Paris 14e, à usage de commerce de vente de prêt-à-porter.

La SARL DISCLOSED s'est vu reconnaître, par jugement du tribunal judiciaire de Paris du 1er septembre 2011, confirmé par un arrêt de la cour d'appel de Paris du 25 septembre 2013, la confirmation d'un bail commercial de 9 ans à compter du 1er septembre 2007. Ce bail a été renouvelé pour 9 ans à compter du 1er septembre 2018 par suite de la demande de renouvellement exprimée le 13 mars 2018 par la SARL DISCLOSED.

A partir d'octobre 2013, la SARL DISCLOSED a cessé d'être à jour de ses loyers et a fait l'objet de plusieurs commandements de payer en dates notamment des 26 septembre 2016, 21 décembre 2016 et 12 février 2018.

En date du 22 octobre 2019, le commissaire de justice a produit un commandement de payer la somme de 8 154,26 € pour les loyers de juin à octobre 2019, ce commandement rappelant la clause résolutoire prévue au bail.

Par ordonnance de référé en date du 26 novembre 2021, la SARL DISCLOSED a été condamnée à payer une provision de 23 177 € à valoir sur les loyers arrêtés en juin 2021, et la somme de 1 200 € au titre de l'article 700.

C'est dans ce contexte que la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE a saisi le tribunal de céans le 6 janvier 2022, par assignation. Ce tribunal a ouvert en date du 14 mars 2024 une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la SARL DISCLOSED ce qui a entraîné l'interruption de l'instance.

La société IMMOBILIERE IVRY-SEINE a déclaré une créance de 30 841,53 € au passif de la SARL DISCLOSED.

Par requête en date du 5 juillet 2024, la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE a saisi le juge commissaire d'une demande de constat de résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture du redressement judiciaire.

Par ordonnance du 19 septembre 2024, la juge commissaire a rejeté la requête de la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE au motif que la SARL DISCLOSED a justifié par un décompte du règlement des loyers courants afférents à l'occupation des locaux postérieure au jugement d'ouverture, et a statué dans les termes suivants « disons qu'il n'y a lieu à constat de résiliation du bail commercial pour défaut de paiement des loyers postérieurs et rejetons la demande du bailleur ».

C'est dans ces conditions que la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE a formé en date du 1er octobre 2024 un recours à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire du 19 septembre 2024, notifiée le 24 septembre 2024 à la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE.

Les parties ont été invitées à se présenter en chambre du conseil le 9 décembre 2024. L'affaire a alors été renvoyée à l'audience du 17 février 2025. À cette dernière audience étaient présents :

- M. Alexandre Le Bideau, substitut du procureur de la République ;
- Me Stéphane Karageorgiou, représentant le demandeur, la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE ;
- la SELAFA MJA en la personne de Me Lucile Jouve, mandataire judiciaire de la SARL DISCLOSED, assistée de Me Isaline Poux ;
- Mme Catherine Polomack, gérante de la SARL DISCLOSED.

A l'issue de l'audience du 17 février 2025, le tribunal a prononcé la clôture des débats, a mis l'affaire en délibéré et a dit que le jugement sera prononcé par sa mise à disposition au greffe du tribunal le 25 mars 2025 à 15h00 conformément au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Les moyens des parties

Par conclusions et dans le dernier état de ses écritures en date du 17 février 2025, et oralement au cours de l'audience, au soutien de son opposition à l'ordonnance du juge-commissaire querellée, la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE expose les éléments suivants :

Aux termes de l'article L622-14 2° du code de commerce, trois mois après la date d'ouverture de la procédure, le bailleur peut faire constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers.

S'agissant de loyers impayés postérieurs au jugement d'ouverture, le bailleur recouvre sa faculté d'agir en résiliation. En l'espèce plus de trois mois se sont écoulés depuis le jugement d'ouverture de la procédure, le 14 mars 2024. La SARL DISCLOSED n'a pas réglé le loyer exigible le 1er juillet 2024 à concurrence de 1 732,02 euros au titre du bail dont elle est titulaire. Il y a donc lieu de constater la résiliation de plein droit du bail.

Le juge commissaire a estimé que « la société débitrice justifie du règlement des loyers courants par un décompte annexé à la présente décision », or cette pièce visée par le juge n'a pas été régulièrement communiquée au conseil du bailleur et est totalement fantaisiste (sic).

Il n'est pas contesté que la SARL DISCLOSED n'avait pas réglé l'ensemble de ses loyers dus au jour du dépôt de la requête, ainsi et selon la jurisprudence, c'est à la date du dépôt de la requête qu'il faut se placer pour constater si les loyers ont été payés, et non à la date à laquelle le juge commissaire statue sur la demande, comme a semblé le considérer en l'espèce le juge commissaire dans son ordonnance du 19 septembre 2024.

Sur la recevabilité du recours :

Attendu que la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE a formé en date du 1er octobre 2024 un recours à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire du 19 septembre 2024, notifiée le 24 septembre 2024 à la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE, soit dans le délai de 10 jours à compter de la notification, délai imparti par l'article R.621-21 du code de commerce ;

En conséquence le tribunal dira la société IMMOBILIERE IVRYSEINE recevable en son recours.

Sur le mérite du recours :

Attendu qu'il n'est pas contesté par les parties, que le règlement des loyers et des charges afférents à la période postérieure à l'ouverture du redressement judiciaire avait bien été régularisé à la date où le juge commissaire a statué, soit le 19 septembre 2024, ce dernier refusant de ce fait dans son ordonnance de constater la résiliation de droit du bail commercial pour défaut de paiement de loyers postérieurs à l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire ;

Attendu que les indemnités forfaitaires pour frais de recouvrement, qui s'élèveraient à 200 €, dont le demandeur indique qu'elles n'ont pas été réglées par la SARL DISCLOSED, ne font pas partie des loyers et charges afférents du bail, le tribunal considère que le non-paiement de celles-ci, pour autant qu'elles aient été formellement réclamées par le demandeur, ne constitue pas un motif légitime pour constater la résiliation de droit du bail commercial au visa de l'article L622-14 2° du code de commerce ;

En conséquence le tribunal dira mal fondé le recours contre l'ordonnance du juge-commissaire du 17 juin 2024, déposé par la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE le 1er octobre 2024, et il confirmera l'ordonnance querellée en tous ces termes

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Les défendeurs ont dû, pour défendre leurs droits, engager des frais irrépétibles qu'il serait inéquitable de leur faire supporter en totalité ;

En conséquence le tribunal condamnera la société demanderesse à payer à la SELAFA MJA, ès qualité de mandataire judiciaire de la SARL DISCLOSED, la somme de 1 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, déboutant pour le surplus.

Sur les dépens

Compte tenu de la nature de la décision, le tribunal dira que les dépens seront à la charge de la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE.

Sans qu'il apparaisse nécessaire de discuter les demandes et moyens autres, plus amples ou contraires que le tribunal considère comme inopérants ou mal fondés et qu'il rejette comme tels, il sera statué dans les termes du dispositif ci-après :

Par ces motifs,

Le tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire en premier ressort,

- Dit recevable mais mal fondé le recours de la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE ;
- Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue le 17 juin 2024 par le juge commissaire de la procédure de redressement judiciaire de la SARL DISCLOSED (RG 2024043331) ;
- Condamne la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE à payer à la SELAFA MJA, prise en la personne de Me Lucile Jouve, ès qualités de mandataire judiciaire de la société DISCLOSED, la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Déboute les parties de leurs demandes autres, plus amples ou contraires ;
- Condamne la société IMMOBILIERE IVRY-SEINE aux dépens de l'instance, dont ceux à recouvrer par le greffe liquidés à la somme de 140,69 €, dont TVA 23,45 €.

Retenu à l'audience de la chambre du conseil du 17 février 2025 où siégeaient
M. Patrick Coupeaud, M. Marc Guillaud, Mme Catherine Gluckstein.
Delibéré par les mêmes juges.

Dit que le présent jugement est prononcé par sa mise à disposition en greffe de ce tribunal
les parties en ayant été préalablement avisées lors des débats dans les conditions prévues
au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

La minute du jugement est signée par M. Patrick Coupeaud, président du délibéré, et par M.
Nicolas Rignault, greffier.

Le greffier,

Le président,

Signé électroniquement par
M. Nicolas Rignault

Signé électroniquement par
M. Patrick Coupeaud

SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE
45/47 rue d'Hauteville 75010 PARIS
Tel : 01 47 70 60 00 45hauteville@gmail.com
SIRET 59203693300014
TVA intracommunautaire :FR 71592036933

PARIS, le 27/06/2025

Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris



SARL DISCLOSED

15 Rue Oberkampf
75011 PARIS

Référence : 20134

Lot : 08015 / 170

15 rue Oberkampf

75011 PARIS

AVIS D'ECHEANCE

Mensuel / Avance - réf. 20134

Payable le 1er du mois de la période concernée.

Pour les professionnels exclusivement : A défaut de règlement le premier du mois, le montant de cette facture sera majoré de plein droit d'un int. égal à 3 fois celui de l'int. légal en vigueur. Aucune réduction en cas de paiement anticipé. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement s'élève à 40€ et sera également dû de plein droit.

Période mois de Juillet 2025

	Débit €	Credit €
Solde antérieur au 01/06/2025	953,94	
QUITTANCEMENT Juin 2025	1 366,15	
Loyer soumis TVA Juillet 2025	1 340,00	
Provision Charges Juillet 2025	181,79	
Indemnité forfaitaire	40,00	
TVA 20,00 % Juillet 2025	304,36	
Totaux	4 686,24	
MONTANT NET A PAYER	4 686,24 €	

Couper à joindre avec votre règlement

SARL DISCLOSED

Référence : 20134

27/06/2025 - G - 54 - 03

Lot : 08015 / 170

Date d'exigibilité : Le 01/07/2025

Somme à régler : 4 686,24 €

GRAND LIVRE

Gestionnaire :
Comptable :
Assistant :
Groupe :

S.I. IVRY SEINE
02/07/2025-12:13 - 9002 - Dorine

Période depuis le 01/02/2025 - Ecritures non lettrées au 02/07/2025

Classe : 411 LOCATAIRES

Compte : 411 - 20136 DISCLOSED

Date	Folio	Estimé	Libellé	N° pièce	TVA	Débit	Credit	Contrepartie	Solde
31/01/2025			Solde Amisieur			316,95			316,95
01/02/2025	13 437	149 557	QUITTANCEMENT Février 2025			1 815,03		454	2 132,03
05/02/2025	13 474	149 810	Votre règlement du 05/02/2025				575,09	512	1 556,95
14/02/2025	13 521	150 027	Votre règlement du 14/02/2025				1 200,00	512	356,95
23/02/2025	13 549	150 208	Votre règlement du 26/02/2025				1 775,09	512	-1 418,13
01/03/2025	13 547	150 154	QUITTANCEMENT Mars 2025			2 189,93		454	771,80
01/04/2025	13 587	150 824	QUITTANCEMENT Avril 2025			1 898,15		454	2 537,95
01/04/2025	13 594	151 111	Votre règlement du 01/04/2025				1 775,09	512	862,87
01/05/2025	13 754	151 487	QUITTANCEMENT Mai 2025			1 868,15		454	2 729,02
22/05/2025	13 801	151 563	Votre règlement du 22/05/2025				1 775,09	512	953,94
01/06/2025	13 835	152 079	QUITTANCEMENT Juin 2025			1 860,15		454	2 820,09
01/07/2025	14 074	152 720	QUITTANCEMENT Juillet 2025			1 868,15		454	4 686,24
01/07/2025	14 096	153 034	Votre règlement du 01/07/2025				1 775,09	512	2 911,16
Totaux compte						11 768,58	8 875,40		
Solde du compte						2 911,16			
Totaux classe						11 768,58	8 875,40		
Solde de la classe						2 911,16			
Totaux						11 768,58	8 875,40		
Solde						2 911,16			

Stéphane KARAGEORGIOU
Avocat à la Cour
15 rue Duguay Trouin
75006 Paris

17

Paris, le 17 novembre 2025

TRIBUNAL DES ACTIVITES
ECONOMIQUES DE PARIS
1 QUAI DE LA CORSE
75004 PARIS

Associés

Jean-Claude PIERREL
Frédérique LÉVY
Valérie LELOUP-THOMAS
Lucile JOUVE
Benjamin LAURENT
Florian LACOUR
Laure SANCHEZ-SEPVAL

Collaborateurs

Éric ASSOULINE
Inès KURERA
Julie MIROUZE
Dan PARTOUCHE
Ellea THOMAS

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

SARLU DISCLOSED

Associé : Lucile JOUVE

Merci de rappeler nos références :

36999 / LJO / ETH

Adresse de contact : 102, rue du faubourg Saint Denis - CS
10023 - 75479 PARIS CEDEX 10

N°Greffé : P202401037

A l'attention de Madame le Président Pascale Cholmé, juge-commissaire

Madame le Président,

Nous avons l'honneur de faire suite à la requête de la société SCI IVRY SEINE en résiliation du bail du commercial exploité par la société DISCLOSED.

Nous avons l'honneur de vous adresser la présente note tenant à vous faire part des difficultés pratiques liées à la jurisprudence récente de la Cour de cassation en matière de bail commercial et plus précisément s'agissant de la faculté pour le bailleur de solliciter le constat de la résiliation du bail commercial conformément aux dispositions de l'article L.622-14 du Code de commerce applicables en procédure de sauvegarde et de redressement judiciaire.

Rappel de la procédure :

Rappel de la procédure de redressement judiciaire

Par jugement du 14 mars 2024, le Tribunal des activités économiques de Paris a ouvert, sur déclaration de cessation des paiements en date du 1^{er} mars 2024, une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société suivante :

SARLU DISCLOSED

Lieu d'exploitation : 15 rue Oberkampf - 75011 Paris

Immatriculation au RCS le 24 octobre 2002 sous le numéro 443 930 144

Ci-après désigné la « Société ».

Ce même jugement a désigné la SELAFA M.J.A. en la personne de Lucile JOUVE en qualité de mandataire judiciaire et n'a pas désigné d'administrateur judiciaire.

La période d'observation a été ouverte pour 6 mois, soit jusqu'au 14 septembre 2024.

Par jugement en date du 14 juin 2024, le Tribunal des activités économiques de Paris a ordonné la poursuite de la période d'observation jusqu'au terme initialement fixé.

Par jugement en date du 20 septembre 2024, le Tribunal des activités économiques de Paris a renouvelé la période d'observation pour une durée de 6 mois soit jusqu'au 14 mars 2025.

Par jugement en date du 13 mars 2025, le Tribunal des activités économiques de Paris a renouvelé exceptionnellement la période d'observation pour une durée de 3 mois soit



www.mjassocies.eu



adn@mjassocies.fr



+33 (0)1 44 24 65 65



+33 (0)1 44 24 05 35



Selafa MJA

jusqu'au 14 juin 2025.

Par jugement en date du 12 juin 2025, le Tribunal des activités économiques de Paris a renouvelé exceptionnellement la période d'observation pour une durée de 3 mois, soit jusqu'au 14 septembre 2025.

L'audience d'examen du projet de redressement judiciaire présenté par la société a été fixée par le Tribunal au jeudi 11 septembre 2025 à 14h45.

Par jugement en date du 14 novembre 2025, le Tribunal des activités économiques de Paris a rejeté le plan de redressement par voie de continuation présenté par la SARL DISCLOSED.

Par requête en date du 17 novembre 2025, l'exposante a saisi le Tribunal aux fins de conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire afin qu'il puisse, le cas échéant, prononcer, en conformité des dispositions des articles L. 631-15 II et L. 640-1 du code de commerce, la liquidation judiciaire de la Société.

Rappel de la procédure en résiliation du bail

En parallèle, par requête en date du 5 juillet 2024, la société Immobilière Ivry Seine, en sa qualité de bailleur des locaux commerciaux exploités par la société DISCLOSED sis 15 rue Oberkampf 75011 Paris vous a saisi aux fins de constat de la résiliation du bail commercial.

Par ordonnance en date du 19 septembre 2025, vous avez rejeté la demande du bailleur compte tenu du règlement des loyers courants au cours de la période d'observation par la société débitrice.

La société IMMOBILIERE IVRY-SEINE a formé en date du 1^{er} octobre 2024 un recours à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire du 19 septembre 2024.

Par jugement en date du 25 mars 2025, le Tribunal des activités économiques de Paris, a débouté le bailleur de ses demandes et a confirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue le 17 juin 2024 par le juge commissaire,

Par déclaration du 8 avril 2025, enregistrée le 22 avril 2025, le bailleur a fait appel du jugement du Tribunal des activités économiques de Paris en date du 25 mars 2025.

L'audience de plaidoirie est fixée au 15 octobre 2025 devant la Cour d'appel de Paris.

Par requête en date du 11 juillet 2025, la société Immobilière Ivry Seine, en sa qualité de bailleur des locaux commerciaux exploitait par la société DISCLOSED sis 15 rue Oberkampf 75011 Paris vous a saisi une nouvelle fois aux fins de constat de la résiliation du bail commercial.

Rappel des dispositions applicables :

L'article L.622-14 du code de commerce, applicable au redressement judiciaire par renvoi à l'article L.631-14 du même code dispose que :

« Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 622-13, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :

1° Au jour où le bailleur est informé de la décision de l'administrateur de ne pas continuer le bail. Dans ce cas, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts ;

2° Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation

postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement.

Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation.

Nonobstant toute clause contraire, le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail ».

Au regard de ce qui précède, le bailleur ne peut saisir le Juge-Commissaire d'une requête aux fins de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement.

Etat de la jurisprudence à ce jour :

Cass., Com. 12 juin 2024, n° 22-24.177, FS-B :

Le juge-commissaire, saisi par le bailleur d'une demande de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, **doit s'assurer, au jour où il statue, que des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurent impayés.**

Cass., Com., 18 mai 2022, n° 20-22.164, FS-B :

Lorsque le juge-commissaire est saisi, sur le fondement de l'article L. 641-12, 3°, du Code de commerce, il doit se borner à constater la résiliation du bail si les conditions en sont réunies et ne peut accorder aucun délai de paiement prévu par l'alinéa deux de l'article L. 145-41 du Code de commerce, qui est inapplicable, ni même faire usage de la faculté d'accorder des délais de paiement en application de l'article 1343-5 du Code civil.

Cass. com., 15-11-2017, n° 16-13.219, F-P+B :

Les loyers impayés étant afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture du redressement judiciaire du preneur et les dispositions de l'article L. 641-12, alinéa 4, du Code de commerce ne trouvant pas à s'appliquer, l'action du bailleur, soumise aux dispositions de l'article L. 622-14, est recevable dès lors qu'il a agi plus de trois mois après la date de ce jugement, conformément à ce dernier texte.

Application de ces dispositions et jurisprudences aux faits de l'espèce :

Il résulte de la jurisprudence de la Cour de cassation du 12 juin 2024 qu'il appartient au juge-commissaire saisi par le bailleur d'une demande de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, de s'assurer, au jour où il statue, que ces derniers demeurent impayés et non pas au jour de l'introduction par le bailleur de la requête aux fins de résiliation de plein droit du bail commercial

Il en résulte que le juge-commissaire ne peut prononcer la résiliation du bail que s'il constate que, à la date de sa décision, des loyers et charges afférents à l'occupation des locaux après l'ouverture de la procédure collective restent impayés.

En l'espèce, la dirigeante a transmis les justificatifs de règlement des loyers jusqu'au mois de novembre inclus, et notamment l'ordre de virement du 13 novembre 2025 émis au bénéfice du bailleur, la SAS SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE IVRY SEINE, pour un montant de 1 826,15 €, correspondant au terme du mois de novembre 2025.

Par courriel en date du 13 novembre 2025, la dirigeante a indiqué à l'exposante que ce virement était « *en attente de validation* », mais qu'il devrait être validé le 14 novembre 2025.

En conséquence, il n'y a pas lieu de constater la résiliation du bail des locaux exploités par la société DISCLOSED.

Demeurant à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions de croire, Madame le Président, à l'assurance de nos sentiments respectueux et dévoués.

Fait à Paris,
Le 17 novembre 2025,

Pour la SELAFA M.J.A
Lucile JOUVE

REDRESSEMENT JUDICIAIRE
SARLU DISCLOSED

N° DU GREFFE : P202401037
N° DE DOSSIER : 36999

27 NOV. 2025

JUGE COMMISSAIRE
Madame CHOLMÉ

~ ORDONNANCE ~

Nous, Pascale CHOLMÉ, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SARLU DISCLOSED,

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces y annexées,
Vu les dispositions de l'article L. 622-14 du code de commerce,
Vu nos audiences des 25 septembre 2025, 16 octobre 2025, 20 novembre 2025 à laquelle étaient présents le demandeur, la société débitrice et le mandataire judiciaire,
Vu la décision rendue par la Cour de cassation, chambre commerciale, en date du 12 juin 2024,

Attendu que la société débitrice justifie du règlement des loyers courants par un décompte annexé à la présente décision,

Dans ces conditions,

Disons qu'il n'y a lieu à constat de la résiliation du bail commercial pour défaut de paiement des loyers postérieurs et rejetons la demande du bailleur,

Ordonnons la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- Au requérant : SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE, 45/47 rue d'Hauteville - 75010 Paris,
- Au dirigeant de la SARLU DISCLOSED : Madame Catherine POLOMACK demeurant 168 rue de Belleville - 75020 Paris,

Fait à Paris
le 27 11 25

Le greffier
D. Sourin none



Dépens liquidés à la somme
de 85,31 euros

LE JUGE COMMISSAIRE
Madame CHOLMÉ

