



CAYOL  
CAHEN  
TREMBLAY  
& Associés

Affaire : FONCIERE LELIEVRE / LA CREPERIE DE BELLEVILLE

Dossier n° : 23/097

## DECLARATION DE CREANCE

### 1. CREANCIERS

**Madame Maddy Madeleine Cécile veuve BERGE, née DERREULX** le 22.06.1930 à Fontainebleau, retraitée

Demeurant 46 rue Madame à PARIS (75006) - usufruitière

**Monsieur Jean-Luc André BERGE, commerçant,** né le 02.03.1955 à Fontainebleau

Demeurant 6 rue Marceau à BOIS LE ROI (77590) – nu-proprétaire

### 2. DEBITEUR

**La SAS LA CREPERIE DE BELLEVILLE,** au capital de 25.000 €, immatriculée au RCS PARIS sous le n°880.904.958, dont le siège est sis 29 rue de Belleville à PARIS 75019, prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualités audit siège.

### 3. PROCEDURE

**Jugement d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire en date du 31.01.2024 rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS.**

### 4. MANDATAIRE JUDICIAIRE

La SELARL AXYME prise en la personne de Jean Charles DEMORTIER en qualité de Liquidateur, 62 boulevard de Sébastopol à 75003 Paris.

### 5. CREANCE DECLAREE

#### 5.1 Origine de la créance

Suivant acte sous seing privé en date du 01.07.1985 dont il n'a pas été retrouvé de copie, Monsieur et Madame BERGE ont fait bail et donné à loyer à Monsieur Marcel KHAUV le lot N°1289 dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75019) Allée Gabrielle d'Estrées, 29 rue de Belleville, correspondant dans le Bat.7B, au rez de chaussée et au premier étage, à un LOCAL à usage commercial N°10 comprenant :

- Au rez de chaussée une superficie de 21m<sup>2</sup> environ et trémie d'accès au 1<sup>er</sup> étage
- Au 1<sup>er</sup> étage, une superficie de 40 m<sup>2</sup> environ et trémie d'accès au rez de chaussée

Ce bail soumis au statut des baux commerciaux, a été conclu pour une durée de 9 années commençant à courir le 01.07.1985 pour se terminer le 30.06.1994.

Suivant acte sous seing privé du 30.12.1985, Monsieur KHAUV a cédé son droit au bail précité à la SARL CENTRE HONG KONG.

Ce bail a ensuite été renouvelé :

- ↳ Suivant acte sous seing privé du 07.05.1995 enregistré à la recette principale des impôts de PARIS 15- SAINT LAMBERT le 16.11.1995 bord.278 case 16 F°39
- ↳ Suivant acte sous seing privé du 03.05.2004 enregistré à la recette principale des impôts GRFNFI F IAVFI le 25 03 2005 bord.2005/118 case 6
- ↳ Suivant acte sous seing privé du 01.06.2012, le renouvellement du bail ayant été consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT en principal de 11.052,35 € HT + TVA payable par trimestre d'avance et pour la 1<sup>ère</sup> fois le 01.07.2012, la provision trimestrielle pour les charges étant fixée pour la 1<sup>ère</sup> année à la somme de 165 €.

Suivant acte de donation de partage anticipé reçu le 07.12.1995 par Me MARTEAU D'AUTRY, notaire à Fontainebleau, les époux BERGE ont fait donation à Monsieur Jean-Luc BERGE de la nue-propriété des biens et droits immobiliers sus visés.

Monsieur Robert BERGE est décédé le 08.08.1997.

Suivant acte sous seing privé du 18.12.2019 enregistré au service départemental de l'enregistrement PARIS ST HYACINTHE le 07.01.2020, la SARL CENTRE HONG KONG a cédé son droit au bail précité à la SAS CREPERIE DE BELLEVILLE.

Les loyers étant irrégulièrement payés, le bailleur a fait délivrer suivant exploit de la SCP BJRD Commissaires de Justice à PARIS 4 en date du : 19.09.2023 un commandement de payer la somme en principal de 15.630,66 € (appel 3 T 2023 inclus).

Le bailleur a ensuite fait signifier à la SAS LA CREPERIE DE BELLEVILLE suivant exploit de la SCP BJRD Commissaires de Justice à PARIS 4 en date du 11.10.2023, une assignation devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS aux fins de voir :

*Prononcer la résiliation pure et simple, aux torts de la SAS CREPERIE DE BELLEVILLE du bail commercial du 01 juillet 1985, renouvelé les 07.05.1995- 03.05.2004- 01.06.2012 portant sur les locaux sis à PARIS (75019) Allée Gabrielle d'Estrées, 29 rue de Belleville, le lot N°1289 correspondant dans le Bat.7B, au rez de chaussée et au premier étage, à un LOCAL à usage commercial N°10.*

*Ordonner l'expulsion de la SAS CREPERIE DE BELLEVILLE, et de tous occupants de son chef en la forme ordinaire et même avec l'assistance d'un Agent de la Force Publique si besoin est*

*Ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux conformément aux dispositions de l'article L433-1 du code des procédures civiles d'exécution*

*Condamner la SAS CREPERIE DE BELLEVILLE à régler :*

-La somme de 18.826,87 € arrêtée au 25.09.2023 (appel 4 T 2023 inclus et déduction faite des frais d'huissier de 188.57 € et de 219.44 €).

-Le montant du loyer contractuel augmenté des charges pour la période postérieure jusqu'à la date du prononcé du jugement à intervenir

Condamner la SAS CREPERIE DE BELLEVILLE au paiement d'une indemnité d'occupation, qu'il fixera au montant du loyer contractuel augmenté des charges et qui sera due depuis la date du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à la complète libération des lieux par la remise des clés

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel et sans caution par application des dispositions de l'article 515 du Code de Procédure Civile.

Condamner la SAS CREPERIE DE BELLEVILLE au paiement de la somme de 2.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamner la SAS CREPERIE DE BELLEVILLE aux entiers dépens qui comprendront le coût des deux commandements, et les frais de la présente procédure.

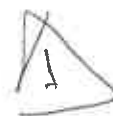
La procédure a été distribuée à la 18<sup>ème</sup> chambre -2<sup>ème</sup> section du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS et enrôlée sous le n°RG 23/13334.

## 5.2 Montant de la créance déclarée

### AU TITRE DES LOYERS ET CHARGES RESTANT DUS AU 31.01.2024 (payables d'avance par trimestre, le 1<sup>er</sup> du premier mois de chaque trimestre)

<b>Appel 1<sup>er</sup> trimestre 2024</b>	<b>4.107,94 €</b>
Dépôt de garantie révisé	14,99 €
Rappel loyer	32,33 €
Provision sur charges	165,00 €
Solde de charges 2019/2020	463,36 €
Loyer principal	3.432,26 €
<b>Appel 4<sup>ème</sup> trimestre 2023</b>	<b>3.384,78 €</b>
Provision sur charges	165,00 €
Loyer principal	3.219,78 €
<b>Appel 3<sup>ème</sup> trimestre 2023</b>	<b>3.384,78 €</b>
Provision sur charges	165,00 €
Loyer principal	3.219,78 €
<b>Appel 2<sup>ème</sup> trimestre 2023</b>	<b>3.551,61 €</b>
Dépôt de garantie révisé	9,62 €
Rappel loyer	157,21 €

A retrancher



<i>Provision sur charges</i>	165,00 €
<i>Loyer principal</i>	3.219,78 €
<b>Appel 1<sup>er</sup> trimestre 2023</b>	<b>3.248,33 €</b>
<i>Provision sur charges</i>	165,00€
<i>Loyer principal</i>	3.083,33€
<b>Appel 4<sup>ème</sup> trimestre 2022</b>	<b>3.248,33 €</b>
<i>Provision sur charges</i>	165,00 €
<i>Loyer principal</i>	3.083,33 €
<b>Appel 3<sup>ème</sup> trimestre 2022</b>	<b>3.421,39 €</b>
<i>Dépôt de garantie révisé</i>	5,49 €
<i>Rappel loyer</i>	167,57 €
<i>Provision sur charges</i>	165,00 €
<i>Loyer principal</i>	3.083,33 €
<b>Appel 2<sup>ème</sup> trimestre 2022</b>	<b>3.170,47 €</b>
<i>Provision sur charges</i>	165,00 €
<i>Loyer principal</i>	3.005,47 €

**S/TOTAL 1 27.517,63 €**

**AU TITRE DES REGULARISATIONS DE CHARGES 2020/2021 et 2021/2022** (lettre de régularisation du 11/10/2023)

<b>Solde de charges 2020/2021 :</b>	<b>3.404,74 €</b>
<b>Solde de charges 2021/2022 :</b>	<b>437,10 €</b>

**S/TOTAL 2 3.841,84 €**

**Déduction règlements :**

Du 13/04/2022	1.381,82 €
Du 18/05/2022	1.000,00 €
Du 23/09/2022	1.000,00 €
Du 23/02/2023	1.500,00 €

**S/TOTAL 3 4.881,82 €**

<b>TOTAL 1 (S/TOTAL 1 + 2 + 3) : 26.477,65 €</b>
--

**AU TITRE DES IMPOTS ET TAXES**

Taxe d'ordures ménagères 2022	299,00 €
Taxe d'ordures ménagères 2023	316,00 €
Taxe foncière 2022	731,00 € (655+28+1+47)

**TOTAL 2 : 1.346,00 €**

Le montant total des sommes dues à Madame Maddy Madeleine Cécile veuve BERGE, née DERREULX et à Monsieur Jean-Luc André BERGE s'élève à la somme de **27.823,65 € (TOTAL 1 + TOTAL 2)**.

**6. PRIVILEGE DU BAILLEUR**

Le bailleur bénéficie d'un privilège pour les deux années de loyers précédant le jugement d'ouverture (art. L622-16 du code de commerce).

**7. MONTANT DE LA CREANCE A INSCRIRE AU PASSIF**

Le montant de la créance privilégiée de Madame Maddy Madeleine Cécile veuve BERGE, née DERREULX et de Monsieur Jean-Luc André BERGE à inscrire au passif de la SAS LA CREPERIE DE BELLEVILLE s'élève à la somme de : **27.823,65 €**.

Par conséquent, Madame Maddy Madeleine Cécile veuve BERGE, née DERREULX et Monsieur Jean-Luc André BERGE requièrent l'admission de leur créance au passif de la procédure de liquidation judiciaire de la SAS LA CREPERIE DE BELLEVILLE pour ladite somme de **27.823,65 € (VINGT SEPT MILLE HUIT CENT VINGT TROIS EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES)** à titre privilégié et définitif.

Certifié sincère et exact  
A Paris, le 13.02.2024

Laure HOFFMANN  
Avocat associé

Total

$$\begin{array}{r} 27\ 823,65 \\ - (1^{\text{er}} T 2024) \\ - 4\ 107,54\text{€} \\ \hline = 23\ 715,71 \\ + 1\ 354,26 \\ \hline \boxed{25\ 069,97} \\ 5/6 \end{array}$$

## **LISTE DES PIÈCES JOINTES A LA PRESENTE DECLARATION**

- Pièce 1 : Matrice cadastrale
- Pièce 2 : ASSP du 30.12.1985
- Pièce 3 : ASSP du 07.05.1995
- Pièce 4 : ASSP du 03.05.2004
- Pièce 5 : ASSP du 01.06.2012
- Pièce 6 : acte de donation de partage anticipé reçu le 07.12.1995
- Pièce 7 : ASSP du 18.12.2019
- Pièce 8 : commandement de payer du 19.09.2023
- Pièce 9 : assignation
- Pièce 10 : avis d'enrôlement
- Pièce 11 : relevé de compte au 12/02/2024
- Pièce 12 : avis d'échéances
- Pièce 13 : avis de taxe foncière 2023 incluant TEOM 2022-2023
- Pièces 14 – 14 bis – 14ter : Révision de loyer (lettres du 28.11.2023- 26.01.2023- 24.05.2022)
- Pièce 15 : avis de régularisation de charges avec pièces justificatives (lettre du 11.10.2023)