



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD et Magali BARIANI - Huissiers de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hdj@barianirichard.com

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'an deux mille vingt
Et le trois juin**

À la demande du :

Syndicat des copropriétaires de la résidence GRAND SIECLE sis à Versailles (Yvelines), agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice la société FONCIA FRANCO SUISSE, société par actions simplifiée dont le siège social est sis à Paris, 9 rue Chauchat (RCS 582 098 026) agissant elle-même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Pierre-Antoine CALS, avocat au barreau de Versailles, 19 rue Saint-Louis – 78000 VERSAILLES,

Lequel m'a exposé :

Qu'une procédure de saisie immobilière est engagée à l'encontre de Monsieur Farid TEMSAMANI portant sur un immeuble lui appartenant sis à Versailles (Yvelines), esplanade Grand Siècle immeuble Copernic (local commercial en rez-de-chaussée).

Que dans ce contexte, un commandement de payer aux fins de saisie immobilière lui a été signifié par un acte de mon ministère en date du 04 mai 2020.

Que les causes du commandement de payer n'ayant pas été réglées dans le délai légal, le syndicat des copropriétaires requérant me prie de bien vouloir me rendre sur place afin de procéder aux opérations de description prévues par le Code des procédures civiles d'exécution.

Déférant à cette réquisition :

Je, Dylan RICHARD, huissier de justice associé, membre de la société civile professionnelle Xavier BARIANI, Dylan RICHARD et Magali BARIANI huissiers de justice associés, titulaire d'un office d'huissier de justice à Versailles (78000), 5 bis, rue Sainte Sophie, soussigné,



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD et Magali BARIANI - Huissiers de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hdj@bariani-richard.com

Me suis rendu ce jour à 14 heures 30 à VERSAILLES (Yvelines), résidence GRAND SIECLE, local commercial exploité à usage de librairie à l'enseigne « LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE », 18 Esplanade du Grand Siècle, et 3 rue de l'École des Postes, où étant, en présence de :

- Monsieur Francis TEISSIER, architecte DPLG,
- Monsieur Christian MAURY, diagnostiqueur,
- Monsieur Philippe ABIVEN, cogérant de la société LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE,
- Monsieur Thierry BOITEL, cogérant de la société LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE.

J'ai procédé aux opérations de description suivante :

CONSTATATIONS

I. Distribution :

L'accès à ce local s'effectue pour le public depuis l'esplanade Grand Siècle. Une porte donnant sur la réserve en sous-sol est accessible depuis le parking souterrain au niveau R-1.

Le local est composé d'une surface de vente. Un escalier menant à la réserve en sous-sol est présent.

La réserve comprend un petit cagibi cloisonné avec WC.

II. Conditions d'occupation du local :

Les représentants de la société LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE m'exposent qu'ils sont liés aux propriétaires actuels de ce local, Monsieur Farid TEMSAMANI, par un bail commercial reconduit tacitement suite à un acte de demande de renouvellement de bail signifié en date du 15 septembre 2016 par la SCP PROUST-GOURY-LAFFONT, Huissiers de justice à Paris 17^{ème} arrondissement.

Il m'est indiqué que le loyer annuel de ce local est de 12 480 € payable par trimestre à terme échu.

Il m'est également précisé que ce loyer fait, à ce jour, l'objet d'une saisie-attribution de créances à exécution successive sur loyer suivant acte de la SCP HJ VERSAILLES en date du 9 mai 2017. Monsieur Philippe ABIVEN et Monsieur Thierry BOITEL me précisent que le loyer est versé à l'étude d'huissiers HJ VERSAILLES devenue ID FACTO VERSAILLES conformément à cette saisie.



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD et Magali BARIANI - Huissiers de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hdj@bariani-richard.com

III. Etat des lieux :

L'accès au local s'effectue depuis la dalle de la résidence GRAND SIECLE par une porte vitrée double en bon état.

Cette porte est protégée à l'extérieur par un rideau roulant en bon état de fonctionnement.

Sas entrée :

Sol : carrelage usagé. De part et d'autre de ce SAS, paroi vitrée en bon état.

Faux-plafond usagé avec point lumineux y incorporé en bon état de fonctionnement.

Ce sas dessert une surface de vente.

Surface de vente :

Sol : carrelage usagé comportant de multiples petits éclats épars.

Murs : la visibilité des murs est totalement obstruée par les nombreux rayonnages et étagères qui y sont fixés.

Plafond : dalles isophoniques avec point lumineux y incorporé en bon état.

Cette surface de vente est chauffée à l'aide de trois radiateurs en fonte (chauffage collectif).

Vitrines donnant sur la dalle au nombre de trois en bon état. Il s'agit de verre securit.

L'accès à la réserve se trouvant au niveau du parking s'effectue par un escalier en bon état général.

La trémie est irrégulière et laisse apparaître les voiles béton à l'état brut, partiellement éclatés.

Des panneaux ainsi que des étagères obstruent la visibilité des murs.

Cet escalier dessert une réserve en sous-sol.

Réserve :

Sol : dalles plastifiées imitation parquet en bon état général.

La visibilité des murs est obstruée par de nombreux rayonnages et étagères.



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD et Magali BARIANI - Huissiers de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hdj@bariani-richard.com

Plafond : dalles isophoniques en bon état avec éclairage LED.

Un petit local à usage de débarras desservant les WC est présent.

Débarras :

L'accès à ce local est séparé de la réserve par une porte en bois en mauvais état.

Sol : dalles plastifiées imitation parquet en bon état.

Murs : carreaux de plâtre à l'état brut.

Plafond : dalles isophoniques avec spots incorporés en bon état.

Présence d'un tableau électrique d'aspect récent.

Murs : le mur se trouvant face à l'entrée est en bon état à l'état brut.

WC :

L'accès aux WC s'effectue par une porte en bois en mauvais état.

Sol : carrelage de couleur verte ancien.

Murs : toile peinte de couleur blanche en mauvais état.

Plafond : peinture de couleur blanche en état d'usage.

Présence d'un lave-mains en porcelaine équipé d'un robinet eau chaude – eau froide en bon état de fonctionnement.

Cuvette de toilette avec réservoir, dossier, couvercle et abattant.

Au-dessus de toilettes, trois étagères montées sur équerres sont présentes.

IV. Diagnostic technique :

Il est procédé en ma présence au relevé de superficie aux diagnostics de performance énergétique, dossier technique amiante et état des risques et pollution.

Ces diagnostics seront annexés au présent procès-verbal de description.

V. Photographies :

J'annexe au présent procès-verbal de description diverses photographies prises lors des opérations.



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD et Magali BARIANI - Huissiers de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hdj@bariani-richard.com

VI. Annexes :

J'annexe à toutes fins utiles au présent procès-verbal de description l'acte de renouvellement du bail commercial en date du 21 janvier 2008 ainsi que l'acte de signification intitulé « *demande de renouvellement de bail* » signifié en date du 15 septembre 2016.

Telles sont mes constatations.

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Dylan RICHARD
Huissier de justice associé

TAXE FORFAITAIRE : 14.89 €

RENOUVELLEMENT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Geneviève , Yvonne , Simone RETOR veuve COLLEAU , demeurent 106 rue Jean Mermoz à MAISONS LAFFITTE (Yvelines) née le 29 septembre 1917 à PARIS 17 ème de Nationalité Française , retraitée , usufruitière des biens faisant l'objet des présentes ,

Madame Francine COLLEAU , épouse BAY , née le 2 février 1948 à CHAVILLE , Hauts de Seine , de Nationalité Française , sans profession , nu propriétaire pour moitié des biens faisant l'objet des présentes ,

Monsieur Edouard COLLEAU , né le 20 mars 1950 à Champigny sur Marne (94500 - Val de Marne) , de Nationalité Française , Administrateur de biens , demeurant 1 place du Champ des Cordes 91400 ORSAY (Essonne) , nu propriétaire pour moitié des biens faisant l'objet des présentes ,

REPRESENTES POUR LA SIGNATURE DES PRESENTES PAR MONSIEUR EDOUARD COLLEAU

ci-après dénommés "LE BAILLEUR "

D'UNE PART

ET

La Société LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE , SARL au Capital de 8.000 Euro immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Versailles , sous le numéro B 487 635 476 (205 B 04223) , dont le Siège Social est à VERSAILLES (78000 - Yvelines) 18 Esplanade Grand Siècle , représentée aux effets des présentes par son Gérant Monsieur Philippe ABIVEN , domicilié en cette qualité audit siège social ,

ci-après dénommée aussi " LE PRENEUR "

D'AUTRE PART

IL EST RAPPELE :

Que par acte passé pardevant Maître Jean Paul TESSIER , notaire à VERSAILLES (Yvelines) , le 10 janvier 1969, enregistré à VERSAILLES A.C. le 20 janvier 1969 , Folio 73 , Bordereau 64/6, au droit gratis, sous le n° 2.728 publié au 1er Bureau des Hypothèques de Versailles le 24 Février 1969 , volume 6.109 , n° 2, Monsieur et Madame COLLEAU , pour le compte de la communauté existant entre eux ont acquis des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant de l'immeuble également ci-après désigné,

Que par Donation du 5 septembre 1995 pardevant Maître Schaffner , Notaire à Fontenay Trésigny (Seine et Marne) , Monsieur et Madame André COLLEAU ont fait don à Madame Francine COLLEAU , épouse BAY et Monsieur Edouard COLLEAU , de la nu propriété des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant de l'immeuble également ci-après désigné

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1 - En application du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et de tous les textes qui l'ont complété et modifié (ci-après désigné par décret) Monsieur et Madame COLLEAU ont fait bail et donné à loyer à la Société LIBRAIRIE VERSAILLES GRAND SIECLE pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir à compter

du 1er janvier 1978 pour se terminer le 31 décembre, 1986 divers lieux dépendant d'un immeuble sis à VERSAILLES (78) , Rue de l'Ecole des Postes , n° 3 .

2 - Par acte en date du 13 Novembre 1984, approuvé par le Bailleur et enregistré à Versailles le 29 novembre 1984, la Société LIBRAIRIE VERSAILLES GRAND SIECLE a vendu le fonds de Commerce à la Société J.M.S.

3 - Le bail arrivé à expiration a été renouvelé le 24 décembre 1987 avec effet au 1 er janvier 1987 pour une durée de 3 , 6 et 9 années , devant se terminer le 31 décembre 1995 .

4 - Le 31 mai 1991 , la " SARL J.M.S. Librairie Versailles Grand Siècle " a cédé son fonds de commerce à la Société " SARL LIBRAIRIE VERSAILLES GRAND SIECLE " par acte approuvé par le Bailleur et établi par Monsieur Luc VANCAYZEELE , conseil Juridique , 91 rue Saint Lazare , 75009 PARIS .Ce bail a été renouvelé au 1^{er} janvier 1999 pour une durée de 9 ans , soit jusqu'au 31 décembre 2007

5 - Le 27 novembre 2003 , la Société LIBRAIRIE VERSAILLES GRAND SIECLE a cédé son fonds de commerce à la Société KW SARL .

6 - Le 28 décembre 2005 , la Société KW SARL a cédé son fonds de commerce à la Société LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE .

5 - Ledit bail arrive à expiration le 31 décembre 2007 et la Société LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE a demandé son renouvellement , le 24 septembre 2007 .

CECI EXPOSE ,

C O N V E N T I O N

DESIGNATION

1 - Dans le Bâtiment 10, cage ascenseur B , au premier Etage, et formant le lot n° 979 du règlement de copropriété , une boutique BO 31 B, comprenant :

- Un local commercial d'une superficie de 58 m2 environ
- un local à usage de réserve d'une superficie de 42 M2 environ avec desserte par l'escalier métallique en colimaçon prenant dans le local commercial , dans lequel sont installés : Un WC avec effet d'eau , un lavabo (Eau Chaude , Eau Froide) d'une superficie de 1,25 m2 .

2 - Le lot n° 2.857 du règlement de copropriété , savoir :

- dans le garage 2 : un emplacement de parking portant le n° 2 G 134

Ainsi que lesdits lieux s'étendent , se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu' il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant les parfaitement connaître.

D U R E E

LE BAILLEUR fait Bail et donne à loyer à la Société à responsabilité limitée **LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE** , qui accepte pour une durée de **trois, six et neuf années** entières et consécutives à compter du **1er Janvier 2008** , pour se terminer le **31 décembre 2016**, au choix du preneur seul qui aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur de son intention à cet égard au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé réception ou acte extra-judiciaire .

DES TINATION

Les lieux loués sont destinés à l'exercice des Commerces de : **LIBRAIRIE - PAPETERIE - JOURNAUX - ARTICLES SCOLAIRES - ARTICLES POUR ENFANTS - JOUETS - CADEAUX** et tous commerces annexes et complémentaires, à l'exclusion de tout autres commerces , industries ou professions, sauf application des articles 34 à 34-8 du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi numéro 71-585 du 16 juillet 1971.

CHARGES ET CONDITIONS

Le Présent bail est fait sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et aussi les suivantes que le preneur s'engage à exécuter et accomplir sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé , savoir :

- 1) De respecter toutes les prescriptions que le règlement de copropriété de l'immeuble édicte ou que le Syndicat des copropriétaires croirait devoir établir dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble.
- 2) de prendre les locaux loués tels qu'ils se comportaient à l'époque de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune espèce de réparation, sauf les réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Il devra entretenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien, tous travaux d'entretien de réfection ou de remplacement restant en entier à sa charge et le Bailleur n'assumant d'autres obligations, que celle de tenir les locaux clos des murs et couverts,

Il est notamment expressément convenu que le preneur aura à sa charge l'entretien complet de la devanture y compris les fermetures métalliques éventuelles et la réfection des peintures ainsi que le remplacement des dites fermetures métalliques .

Le Preneur devra rendre les locaux en fin de jouissance en bon état de réparations locatives et d'entretien .

- 3) De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de matériel et de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement d'au moins trois mois de loyer et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail.
- 4) De ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, ni aucun percement ou démolition de murs ou planchers, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ; tous travaux autorisés devant être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Syndic de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur,
- 5) De souffrir les gros et menus travaux de réparation ou d'entretien qui seraient nécessaires dans l'immeuble ou les lieux loués, sans indemnité de la part du Bailleur, tant bien même leur exécution durerait plus de quarante jours, et de laisser traverser les locaux par toutes canalisations nécessaires.
- 6) De Laisser pénétrer dans les lieux le Bailleur ou les représentants du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés des travaux incombant au Bailleur ou nécessaires à l'immeuble,
- 7) De permettre en fin de jouissance au Bailleur de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives et d'acquitter le montant de ces réparations .
- 8) Dégager de toute responsabilité le bailleur pour tout acte, négligence ou faute commis par le Concierge, s'il en existe lorsque celui-ci n'aura pas agi uniquement en qualité de préposé du Bailleur,
- 9) Le personnel occupé par le Preneur n'aura pas accès aux parties communes de l'immeuble et tout le Service devra être fait par la porte de la boutique, ou la porte de service dans la cave .

10) De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par le Preneur, ses employés ou clients,

11) De tenir constamment et convenablement assurés contre l'incendie et les explosions le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ; de s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris de glaces s'il en existe, le tout à des compagnies notoirement solvables et de justifier au Bailleur à toute réquisition du paiement des primes.

De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation tant au Bailleur qu'au Syndicat de Copropriétaires et même aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

12) D'informer immédiatement et au plus tard dans les trois jours, le Bailleur de tout sinistre qui se produirait dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps voulu dudit sinistre à sa Compagnie d'Assurances.

13) D'acquitter exactement ses contributions personnelles mobilières et taxes professionnelles et généralement les impositions de toute nature auxquelles les locataires sont ou pourront être tenus, comme aussi de satisfaire à toutes charges de Police de Ville et de Voirie pouvant incomber aux locataires, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet,

14) De tenir constamment ouvert le fonds de Commerce, suivant les usages de sa profession en respectant toutefois les jours de fermetures obligatoires et de congés annuels et de se conformer pour l'exercice de son commerce aux règlements administratifs le régissant,

15) De pouvoir apposer toutes enseignes au droit de ses locaux sous la condition qu'elles ne nuisent pas à l'esthétique de l'immeuble et aussi de se conformer tant au règlement de copropriété de l'immeuble qu'aux règlements administratifs en pareille matière, de sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

16) De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, d'électricité, de chauffage et de ne faire aucune demande d'indemnité ou de diminution de loyer pour une interruption de leurs services qui proviendrait de réparations, des compagnies en disposant ou d'un cas de force majeure,

17) D'acquitter ses consommations d'eau d'électricité et les abonnements qui seraient nécessaires pour leurs services les frais de location, entretien et relevés des compteurs étant à la charge du preneur,

18) De laisser visiter les lieux, aussitôt le congé reçu ou donné ainsi qu'en cas de mise en vente des locaux loués, tous les jours ouvrables de dix heures à douze heures et de quinze heures à dix sept heures et de laisser afficher la remise en location des locaux ou leur mise en vente,

19) De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé les loyers et accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou du jour du départ effectif s'il est postérieur comme aussi d'avoir justifié du paiement de ses contribution personnelles en tant que locataire.

20) De ne pouvoir, même en partie, céder ou sous louer son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ; toutefois le preneur est autorisé à céder, ou apporter en société la totalité de son droit au présent bail à son successeur dans l'exploitation de son fonds de commerce, mais à la charge de rester garant et répondant solidaire avec son cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail.

En outre, aucune cession (ou apport en société) ne pourra être valablement faite et opposable au Bailleur que si elle est constatée par acte auquel il aura été appelé à intervenir et dont un exemplaire dûment enregistré lui sera remis, sans frais, dix jours au moins avant l'expiration du délai d'opposition ouvert à la suite de la vente (ou de l'apport) du fonds de commerce.

En cas de cessions, ou d'apport à une société, les dirigeants sociaux de cette dernière seront conjointement et solidairement responsables avec cette société et tous cessionnaire de ses droits, du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du présent bail,

21) Aucune tolérance du Bailleur, quelqu'en soit le durée, ne pourra créer un droit acquis, au preneur ni entraîner de dérogation aux obligations lui incombant en vertu des présentes, de la législation en vigueur en pareille matière et des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur

LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 12.480 Euro payable au domicile du Bailleur ou de son mandataire en quatre termes égaux et échus aux époques ordinaires de l'année, soit les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année,

En sus le Preneur remboursera sa part dans les taxes, prestations et fournitures individuelles, telles, qu'elles sont énumérées à l'article 38 de la loi n° 48.1360 du 1er septembre 1948, ladite part étant calculée d'après les tantièmes de participation des locaux dans les charges communes de l'immeuble, actuellement estimée à 700 € par trimestre

Il remboursera également sa part dans les prélèvements et taxes frappant actuellement ou pouvant frapper les locaux dans l'avenir

Les prestations, taxes locatives, fournitures individuelles et charges généralement quelconques, feront si bon semble au Bailleur l'objet de versements provisionnels en même temps que chaque terme du loyer en principal, et leurs comptes seront établis et arrêtés au moins une fois l'an.

En cas de paiement par chèque le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire, dont il sera parlé ci après, pourra être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné, ou le serait insuffisamment.

Si par suite de retard apporté au paiement de tout ou partie du loyer ou de ses accessoires le Preneur donnait lieu à des poursuites, il devrait, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de Justice, payer en sus DIX POUR CENT (10%) du montant total du loyer et de ses accessoires.

En cas de décès du Preneur avant l'expiration du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou représentants pour le paiement du loyer et l'entière exécution des conditions du bail et lesdits héritiers et représentants seront tenus solidairement entre eux des frais de la signification à leur faire conformément à l'article 877 du Code Civil.

REVISION DU LOYER

Ce loyer est fixé pour la première année seulement et sera susceptible d'être révisé chaque année suivante à date anniversaire dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Jusqu'à fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite.

L'indice publié par l'INSEE du troisième trimestre sera pris en considération pour l'augmentation du loyer chaque année, c'est à dire le 1^{er} janvier. L'indice du 3^{ème} trimestre 2007 est : 1.443

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement par le preneur d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une condition quelconque du présent bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter énonçant l'intention du Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause demeurés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité, si bon semble au bailleur, sans que l'offre ultérieure de payer ou d'exécuter puisse arrêter l'effet de cette clause et sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire qu'une ordonnance de référé.

En cas de résiliation le dépôt de garantie dont il sera parlé ci-après, ainsi que tout agencement fait par le preneur, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous autres dépens, dommages et intérêts,

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour une somme de 264,65 Euro, qui avec la somme de 5.975,35 Euro déjà entre les mains du bailleur porte le montant du dépôt de garantie à 6.240 Euro, égal à six mois de loyers en principal, à titre de garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution des Conditions du bail.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur restera entre les mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et sera remboursée au preneur après déménagement et remise des clefs déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur en fin de jouissance à titre de dégâts locatifs ou tout autre titre.

Cette somme sera réajustable lors de chaque révision du prix du loyer, afin que le dépôt de garantie, soit toujours égal à six mois de loyer en principal,

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et la signification de tous actes, les parties font élection de domicile :

- Le Bailleur, en sa demeure
- Le Preneur, dans les lieux loués

ENREGISTREMENT

Les parties décident de ne pas faire enregistrer l'acte.

Fait à Paris, le

21/1/2008

en trois exemplaires

LE PRENEUR

LOISIRS PRESSE VERSAILLES
Librairie - Papeterie - Presse - Cadeaux
18, Esplanade Grand Siècle
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 50 94 43
487 635 476 RCS Versailles

LE BAILLEUR

SARL MANAGING
764, av du Maine - 75014 PARIS
Tél : 01 40 47 05 03 - Fax : 01 40 47 50 40
Capital 10.000 Euro - RCS B 421 417 381
Cofinancé par le Crédit Agricole G 4305
Garantie SOCAF Paris (01 43 600 00)

6

Le gérant et au propriétaire

2017

GROS et BALDOUS
Société d'Avocats au Barreau des Hauts de Seine

Monsieur Farid TEMSAMANI
6 avenue du Général Balfourier
75016 PARIS

N/R : STE LOISIRS PRESSE VERSAILLES
GRAND SIECLE/RENOUVELLEMENT DE BAIL

Courbevoie, le 18 janvier 2017

Monsieur,

Je suis le conseil de la société LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE qui exploite un fonds de commerce dans les locaux vous appartenant à VERSAILLES (78000) 18 Esplanade Grand Siècle et 3 rue de l'Ecole des Postes.

Suivant exploit de la SCP PROUST et GOURY-LAFFONT, huissiers de justice à PARIS en date du 15 septembre 2016, ma cliente, la société LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE, vous a signifié une demande de renouvellement du bail desdits locaux pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2017, moyennant un loyer annuel qui sera déterminé en fonction de l'application au loyer d'origine de la variation des indices des loyers commerciaux applicables au jour d'effet de la demande, toutes les clauses, charges et conditions du bail précédent restant inchangées, sous réserve des dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014.

A défaut de réponse de votre part dans le délai de trois mois à compter de la notification de la demande de renouvellement, vous êtes réputé avoir accepté, conformément aux dispositions de l'article L 145-10 du Code de commerce, le principe du renouvellement du bail.

Je vous remercie en conséquence de vouloir bien vous rapprocher de votre conseil et de lui demander d'établir et de m'adresser le projet d'acte de renouvellement de bail.

Par ailleurs, ma cliente m'informe que vous ne lui avez pas remis les quittances suivantes :

- quittance du 4^{ème} trimestre 2015,
- quittance du 2^{ème} trimestre 2016,
- quittance du 3^{ème} trimestre 2016.

Vous voudrez bien établir ces quittances et me les adresser par retour.

Je reste à la disposition de votre conseil pour m'entretenir avec lui des suites à donner à ce dossier.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Carole ROPION-GROS



DEMANDE DE RENOUELEMENT DE BAIL

L'AN DEUX MIL SEIZE

LE

QUINZE ≡ SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

La société dénommée LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE, société responsabilité limitée dont le siège est VERSAILLES (78000) 18 esplanade Grand Siècl immatriculée au RCS VERSAILLES sous le n° 487 635 476.
Prise en la personne de son représentant légal.

ELISANT DOMICILE AUX FINS DES PRESENTES, en la société d'avocats GROS e BALDOUS à COURBEVOIE (92400) 15 rue de l'Hôtel de Ville, et en mon Etude,

J'AI

Je, Huissier de Justice soussigné, associé ou salarié de la SCP Frédéric PROUST et Guillaume GOURY-LAFFONT, Huissiers de Justice associés près le tribunal de grande instance de PARIS demeurant 28 ter, rue Guersant, 75017 PARIS, l'un deux soussigné

SIGNIFIE ET DECLARE A :

Monsieur Farid TEMSAMANI, demeurant à PARIS (75016) 6 avenue du Général Balfourier.

Que suivant acte SSP en date à PARIS du 21 janvier 2008, les consorts COLLEAU représentés par Monsieur Gérard COLLEAU, aux droits desquels se trouve actuellement Monsieur Farid TEMSAMANI, ont fait bail et donné à loyer à titre de renouvellement, à la société LOISIRS PRESSE VERSAILLES GRAND SIECLE, pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2008 pour se terminer le 31 décembre 2016, des locaux dépendant d'un immeuble sis à VERSAILLES (78000) 3 rue de l'Ecole des Postes, dont désignation audit acte, moyennant diverses clauses, charges et conditions et notamment un loyer principal annuel de 12 480 euros payable par trimestre à terme échu et versement d'un dépôt de garantie représentant 6 mois de loyer.

Que conformément aux dispositions de l'article L 145-10 du Code de Commerce, le requérant entend par les présentes demander le renouvellement du bail, aux conditions suivantes :

Bail de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2017 moyennant un loyer annuel qui sera déterminé en fonction de l'application au loyer d'origine de la variation des indices des loyers commerciaux

applicables au jour d'effet de la demande, toutes les clauses, charges et conditions du bail précédent restant inchangées, sous réserve des dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014.

Qu'il est rappelé au Bailleur, les prescriptions de l'article L 145-10 du Code de Commerce littéralement reproduites:

"Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, 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".

Lui déclarant en outre que le requérant se réserve de saisir le Tribunal compétent de sa demande pour être statué conformément aux dispositions du Code de Commerce.

Sous toutes réserves. A ce qu'il n'en ignore.

Société Civile Professionnelle
Frédéric PROUST - Guillaume GOURY-LAFFONT

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
 Clémentine PIOT – Huissier de Justice salarié
 Alexis FRERE – Huissier de Justice salarié

Cor : 11754, MD :227175

Acte : 403124

SIGNIFICATION DE L'ACTE A L'ETUDE

le quinze Septembre deux-mille-seize
 nature de l'acte : un NOTIFICATION DEMANDE DE RENOUELEMENT DE BAIL

Pour **Monsieur TEMSAMANI Farid** demeurant **6 AVE DU GENERAL BALFOURIER
 75016 PARIS,**

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

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

- ✓ Le gardien a confirmé le domicile.

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ Le destinataire de l'acte est absent à mon passage

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Clerc assermenté sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en 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 comporte, 3 feuilles sur l'expédition.
 Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

Coût définitif de l'acte :

COUT DE L'ACTE	
Emolument	51,48
SCT	7,67
<hr/>	
H.T.	59,15
Tva 20,0%	11,83
Taxe Forfaitaire	13,04
Timbres	1,26
<hr/>	
Coût de l'acte	85,28

Maître Frédéric PROUST











