

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SEPT AVRIL  
A 14 H 45**

### **A LA REQUETE DE :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 2, rue de Villeneuve à SUCY-EN-BRIE,**

*Représenté par son syndic, la société IMMOBILIER DU GRAND PARIS (IGP), inscrite au RCS sous le numéro 509 673 911, dont le siège social est situé 48, rue Henri Barbusse 91330 YERRES,*

### **LEQUEL M'EXPOSE :**

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens saisis appartenant à la succession vacante de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ers représentée par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, il me requiert à l'effet de procéder à la description d'un local à usage de commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3 du 2, rue de Villeneuve à SUCY-EN-BRIE, correspondant au lot de copropriété n° 43

### **EN AGISSANT EN VERTU DE :**

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL EN DATE DU 28 MAI 2021.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 22 MARS 2023.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,**



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

Me suis transportée ce jour au 2, rue de Villeneuve à SUCY-EN-BRIE (Val-De-Marne)

Et là étant, en présence de Monsieur Hervé GLOECKLER, serrurier de la société ATH, de Monsieur Rui RIBEIRO, expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT et de deux témoins, Monsieur Didier MAGAL et Madame Shirley STEPHAN, j'ai procédé aux constatations suivantes :

### **CONSTATATIONS**

*Le local à usage de commerce est situé à l'angle de la rue de Villeneuve. Il s'agit d'un local à usage de restauration.*

*Sur place, je rencontre Monsieur Mehmet CAN, représentant la société LIMEAU.*

- ✓ *Il m'indique que la société LIMEAU est locataire des biens depuis le 13 mai 2011.*
- ✓ *Il me précise que le bail comprend un loyer mensuel de 750 € charges comprises.*
- ✓ *Il m'indique régler ses loyers à un notaire, Me Philippe SAMARUT, qui serait chargé de la succession.*
- ✓ *Il me présente son bail que je photographie.*

### **DESCRIPTION DU LOCAL**

#### **SALLE DE RESTAURATION**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m. Au-delà, les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est constitué de dalles de faux plafond.

La pièce prend jour par des vitrines à armature métallique.

La pièce prend également jour par une fenêtre à deux battants coulissants, équipée de montants métalliques et de double vitrage.

Deux portes desservent respectivement une petite cuisine et des toilettes.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI**

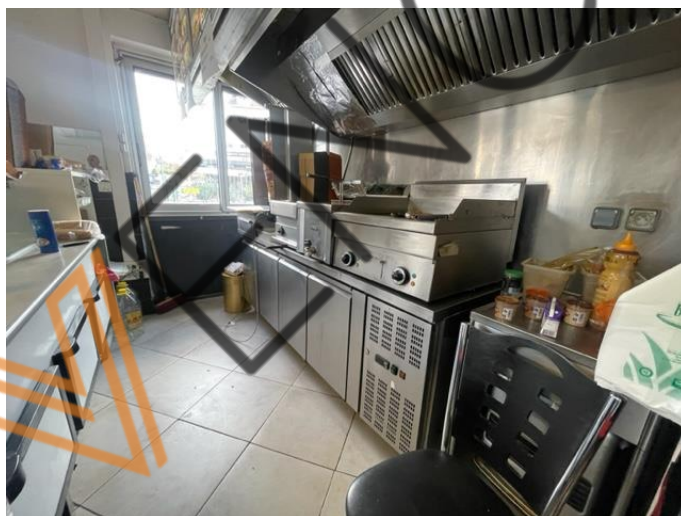
3

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI**

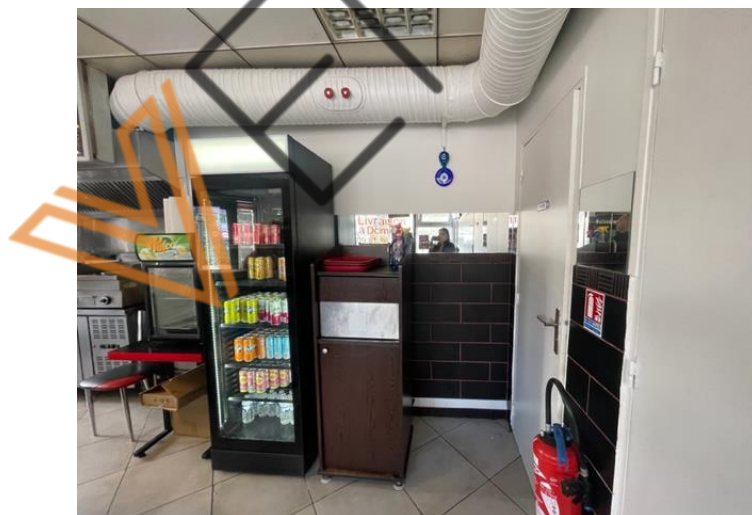
4

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI**

5

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



VENUE



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## **TOILETTES**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

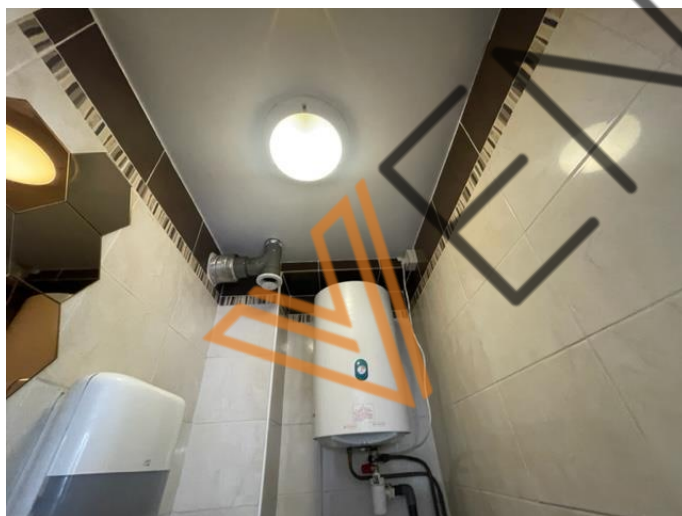
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- Une cuvette à l'anglaise.
- Un lave-mains.
- Un ballon à production d'eau chaude.
- Un extracteur d'air.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

---

### **PETITE CUISINE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont entièrement recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Le plafond est constitué de dalles de faux plafond.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants métalliques.

La pièce abrite le tableau électrique.

*Eléments d'équipement :*

- *Un évier.*
- *Des tuyaux d'extracteur d'air.*

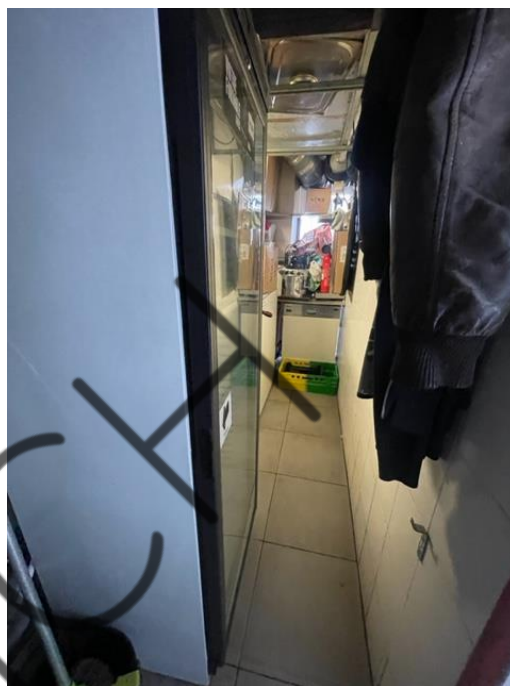
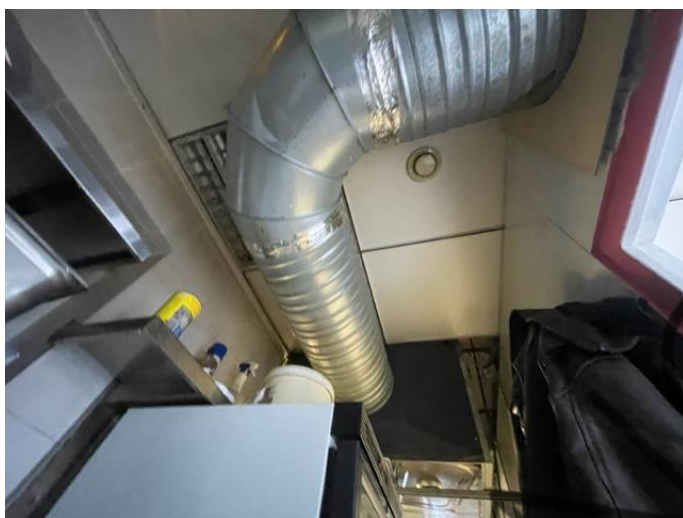


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## BAIL

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur Léonard FUJIOKA, né le 15.08.1952 à OSAKA (Japon), de nationalité française, sans profession, demeurant 1-7-13 Kaiho, Okinawa-shi, Okinawa-ken, 904-2162 et pour la correspondance, en France Chez Madame Béatrice BERNARD, demeurant Métairie de Taradel, 47260 VERTEUIL D'AGENAIS, divorcé en premières noces de Madame Hisako MORI suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de HYOGO - KEN (Japon), en date du 21.04.1988, devenu définitif et non remarié depuis et déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité,

représenté aux présentes par Maître Christine GRUBER, en tant que membre de la SELARL GROUPE RABELAIS, société d'avocats dont le siège est 1, avenue de Latre de Tassigny à NOGENT SUR MARNE (94130) en vertu d'une procuration dûment établie par Mr Léonard FUJIOKA le 9 mai 2011 et annexée aux présentes.

**CI-APRES DENOMME LE BAILLEUR  
D'UNE PART**

**ET :**

La société LIMEAU, dont le siège social est fixé 2, rue de Villeneuve à SUCY-EN-BRIE (94370), au capital de 7.500 €, est soumise à immatriculation au RCS de CRETEIL, représentée par ses gérants, Meille Aurélie PIGNY et Monsieur Mehmet CAN lesquels ont déclaré être dûment habilités à conclure le présent contrat.

**CI-APRES DENOMMEE LE PRENEUR  
D'AUTRE PART**

Il est précisé que, dans l'hypothèse où la société ne serait pas immatriculée dans un délai de deux mois à compter des présentes, Meille PIGNY et Mr CAN resteraient tenus personnellement et solidairement de tous les engagements du présent bail

**EXPOSE :**

Le bailleur est régulièrement propriétaire de locaux sis 2, rue de Villeneuve à SUCY-EN-BRIE (94) en vertu d'un acte d'acquisition reçu par Maître Sophie PELEN, suppléante de Maître Dominique LESAGE, Notaire à SAINT-AURICE (94), 4, rue Fragonard, en date du 13 juillet 2003.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Par la présente, le bailleur loue au preneur, qui accepte, le bien immobilier dont il est propriétaire aux conditions générales et particulières qui sont précisées ci-après :

**ARTICLE 1 - DESIGNATION :**

Les lieux loués sont situés à SUCY-EN-BRIE (94370) - 2, rue de Villeneuve et comprennent :

1

h LP PE G  
R CM LP

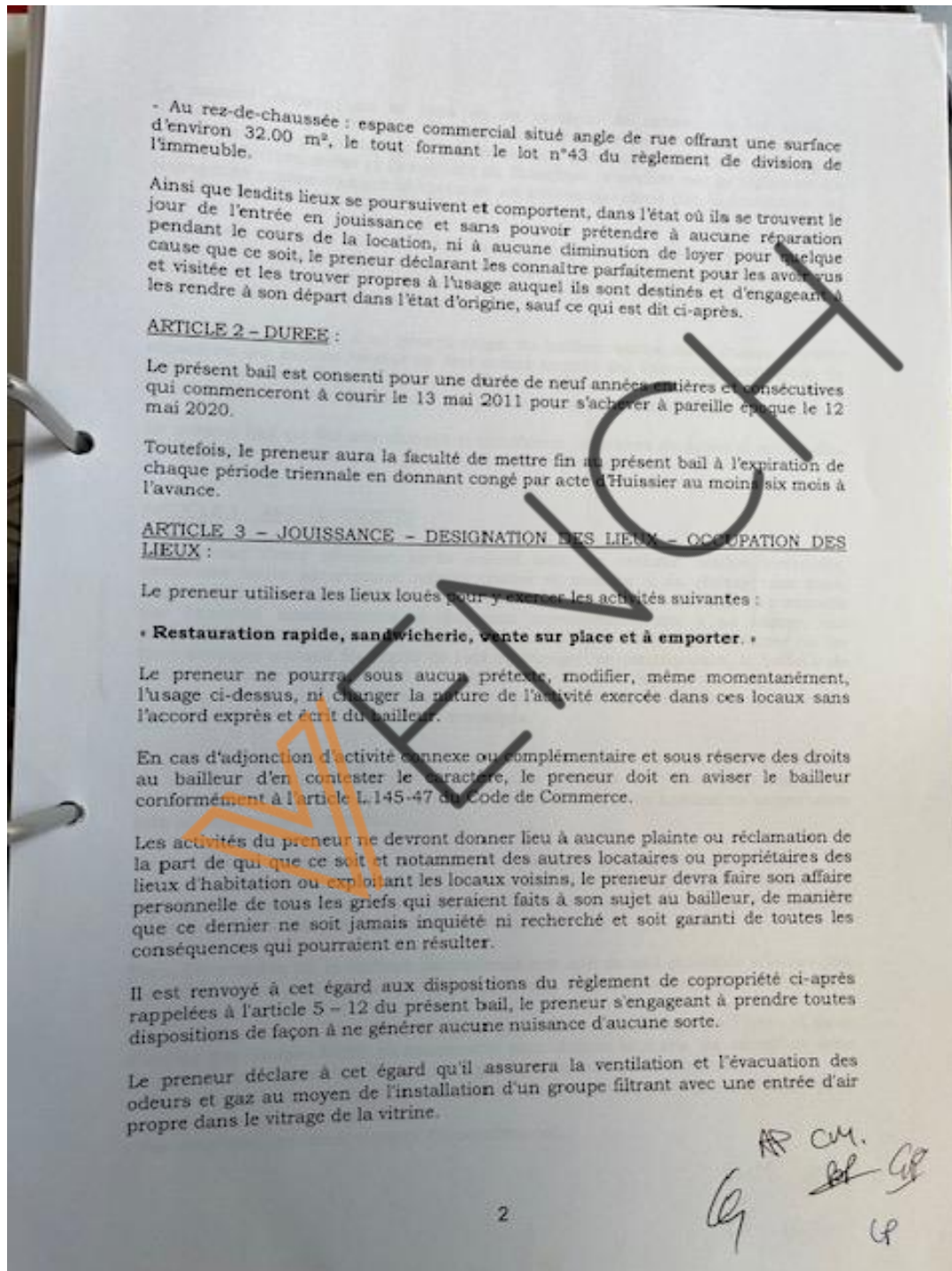


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



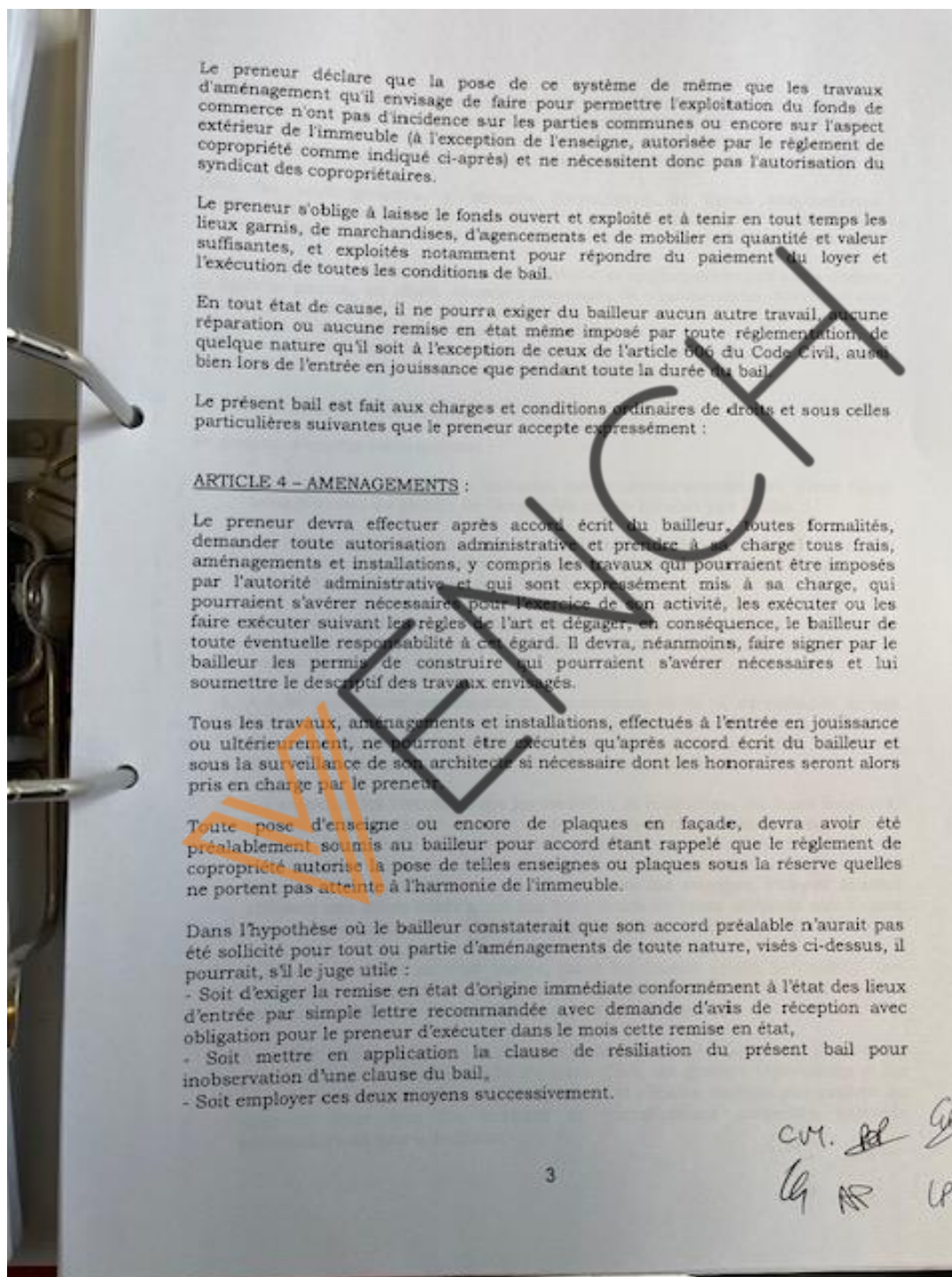


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



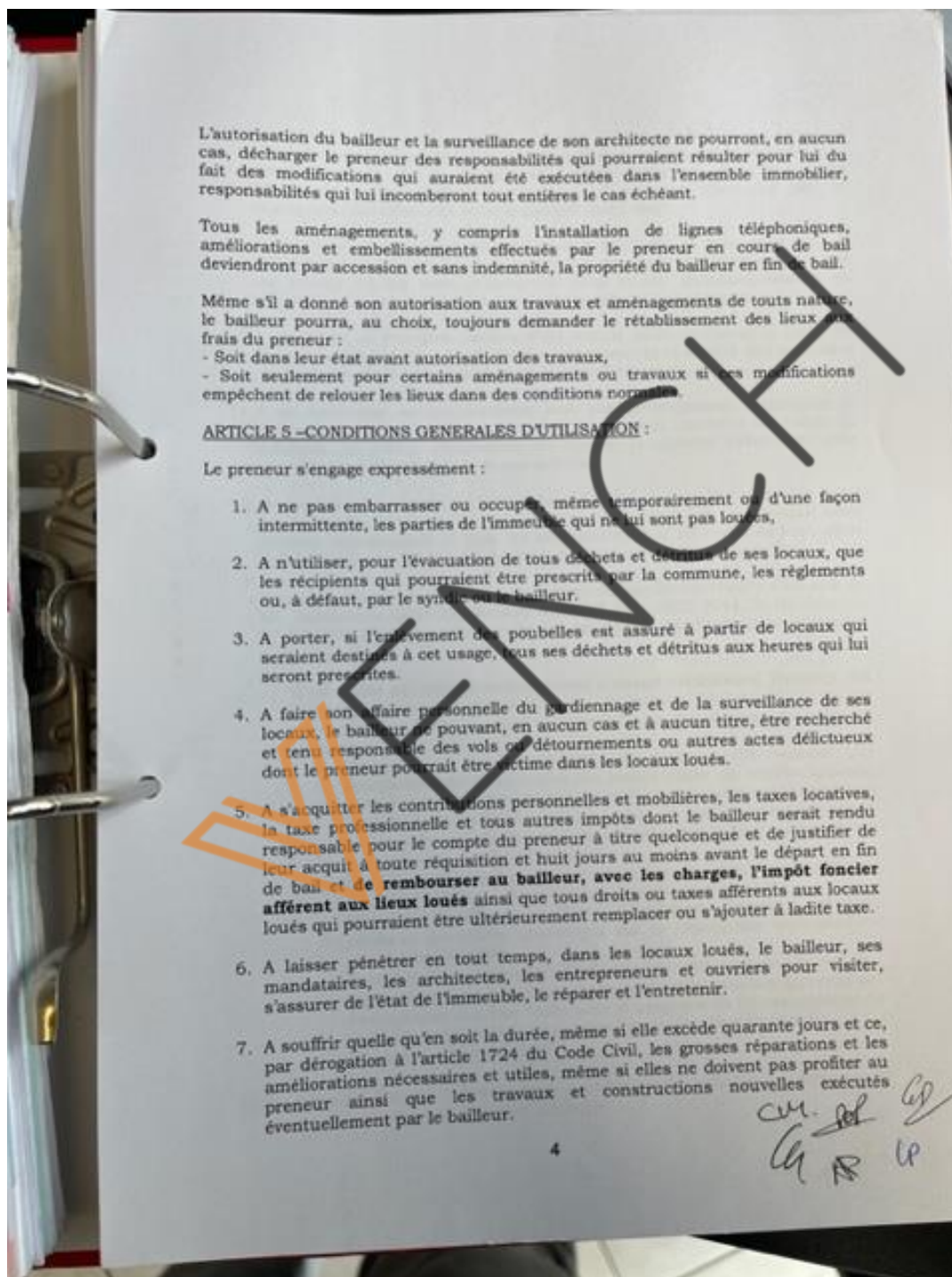


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

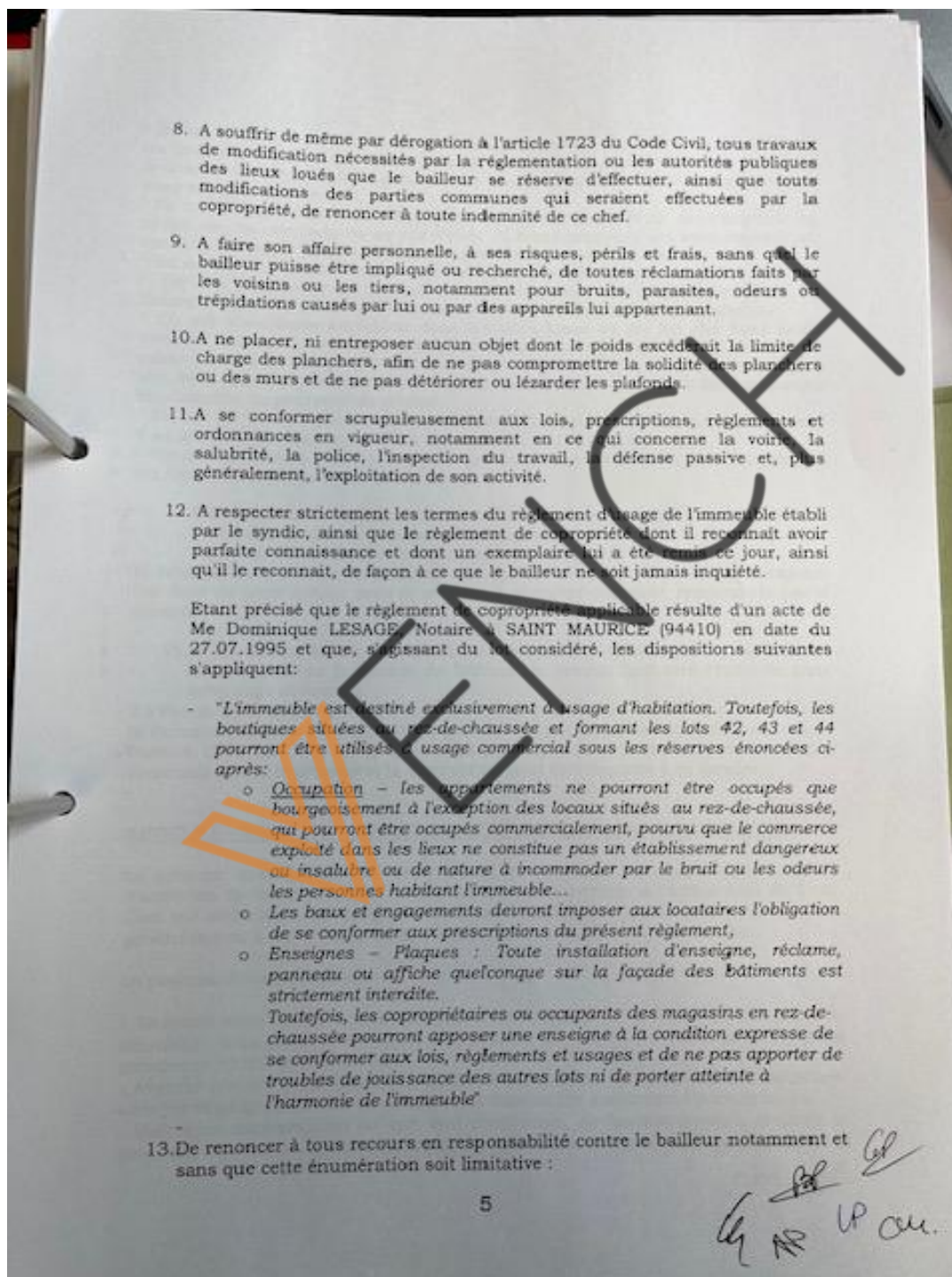


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)





- \* En cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement.
- \* En cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs et au conditionnement d'air ou toutes autres prestations et/ou services.
- \* En cas de modification ou de suppression des prestations communes.
- \* En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général.
- \* En cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard soit de la société preneuse, soit du bailleur, soit des tiers sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- \* En cas de vice ou défaut de la chose louée, le preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.
- \* En cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire.

14. D'assumer toute responsabilité aux lieux et place du bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'observation par le preneur de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus.

Si néanmoins le bailleur était amené du fait de la carence du preneur à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le preneur.

15. Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### ARTICLE 6 - TRAVAUX - ENTRETIEN - REPARATIONS - TRANSFORMATIONS :

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état de toutes réparations et d'entretien de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du bailleur, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien.

Le preneur devra notamment :

- Exécuter sans retard toutes les réparations dont il est à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toutes les conséquences de sa carence et en informer le bailleur,
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais, jusqu'à la canalisation commune, tous les déversements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.
- Maintenir constamment en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et la

cm. *[Signature]*  
G M LP



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

- Entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, d'éclairage, les portes, fenêtres, ferrures, serrures et crémones,

- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués,

- Faire déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux. Le preneur devra aussi faire déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux,

- Supporter la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés aux frais du preneur par le bailleur et si la surveillance de l'architecte est nécessaire, les honoraires de ce dernier seront payés par le preneur.

#### ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

Le preneur s'oblige à respecter les prescriptions ci-après :

- De n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations,

- De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles dans le voisinage,

- De n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente,

- De ne pouvoir installer, dans les lieux loués, aucun moteur ou machine autre que de bureau ou mécanique sans autorisation préalable en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins,

- D'exercer une surveillance constante sur son personnel et veiller à ce qu'il ne stationne pas en permanence dans les parties communes de l'immeuble, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, chants ou de toute autre manière,

- De veiller à ne pas entreposer dans les parties communes des motos, bicyclettes, des caisses et ballots de marchandises,

- De ne pas placer de nouvelles enseignes sur les façades et fenêtres, aucune nouvelle affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du bailleur, les redevances de ville et de voiries qui résulteront de cette autorisation seront supportées par la société locataire,

CM. GP  
G RF LP



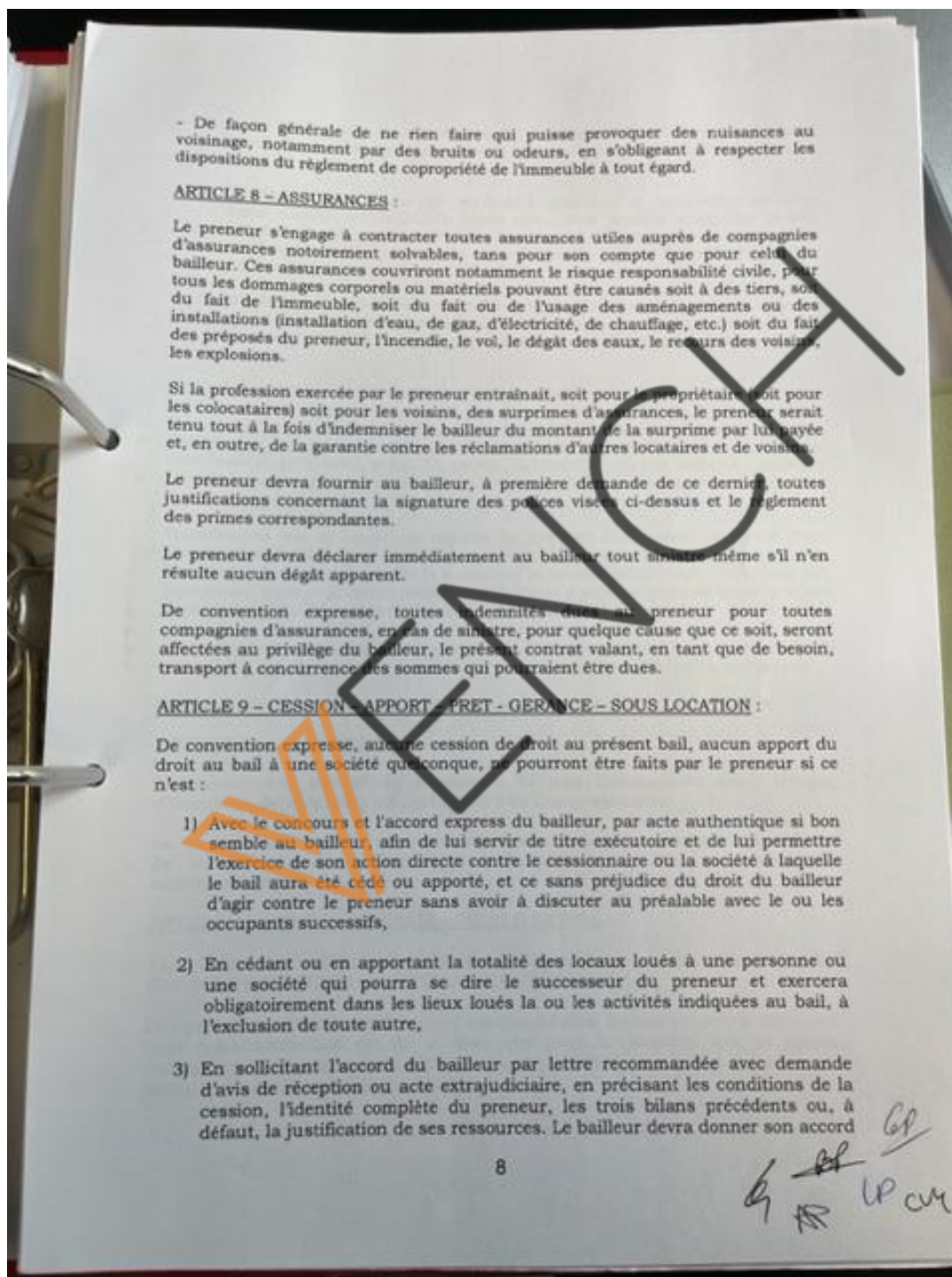


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

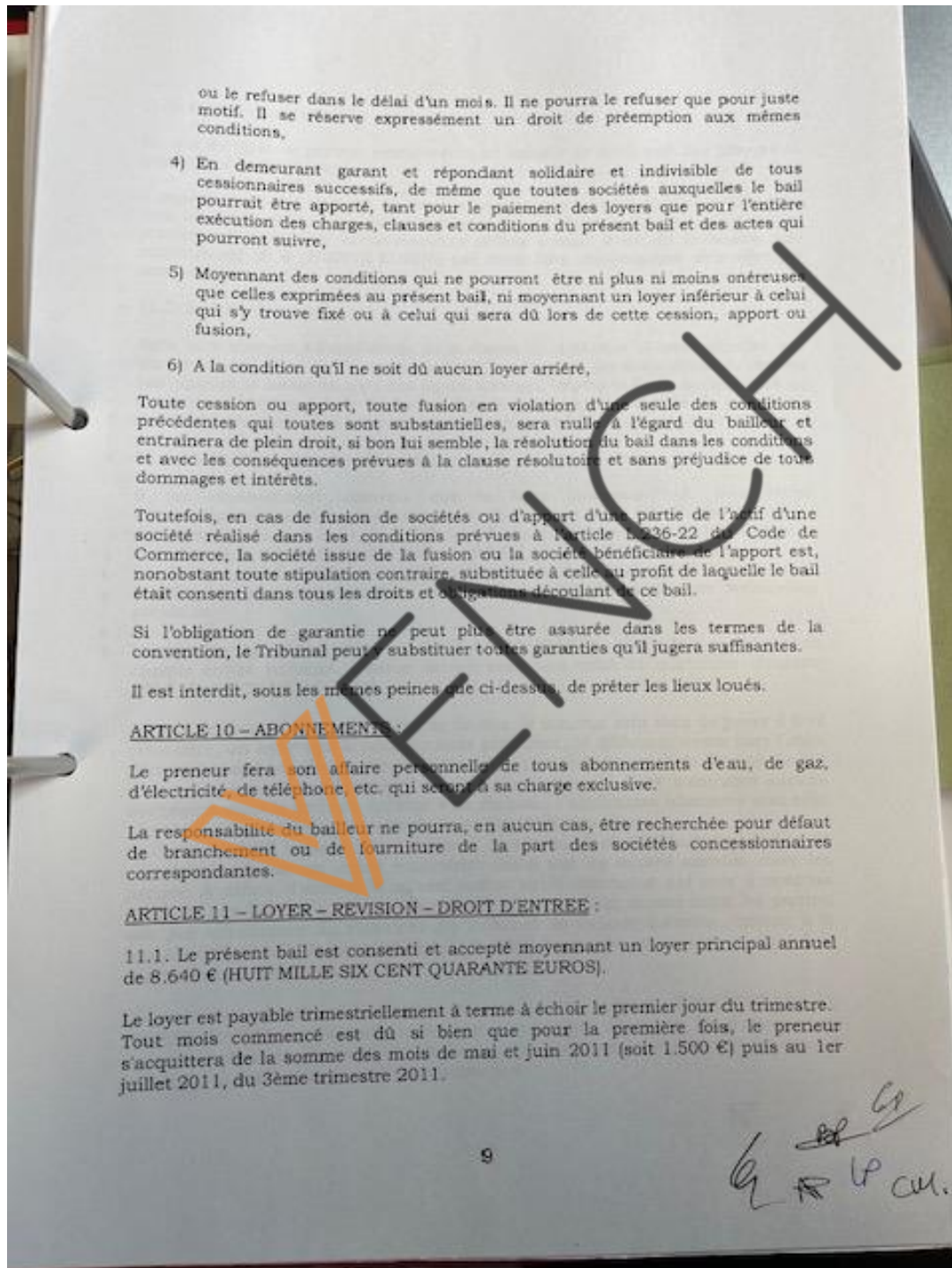


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

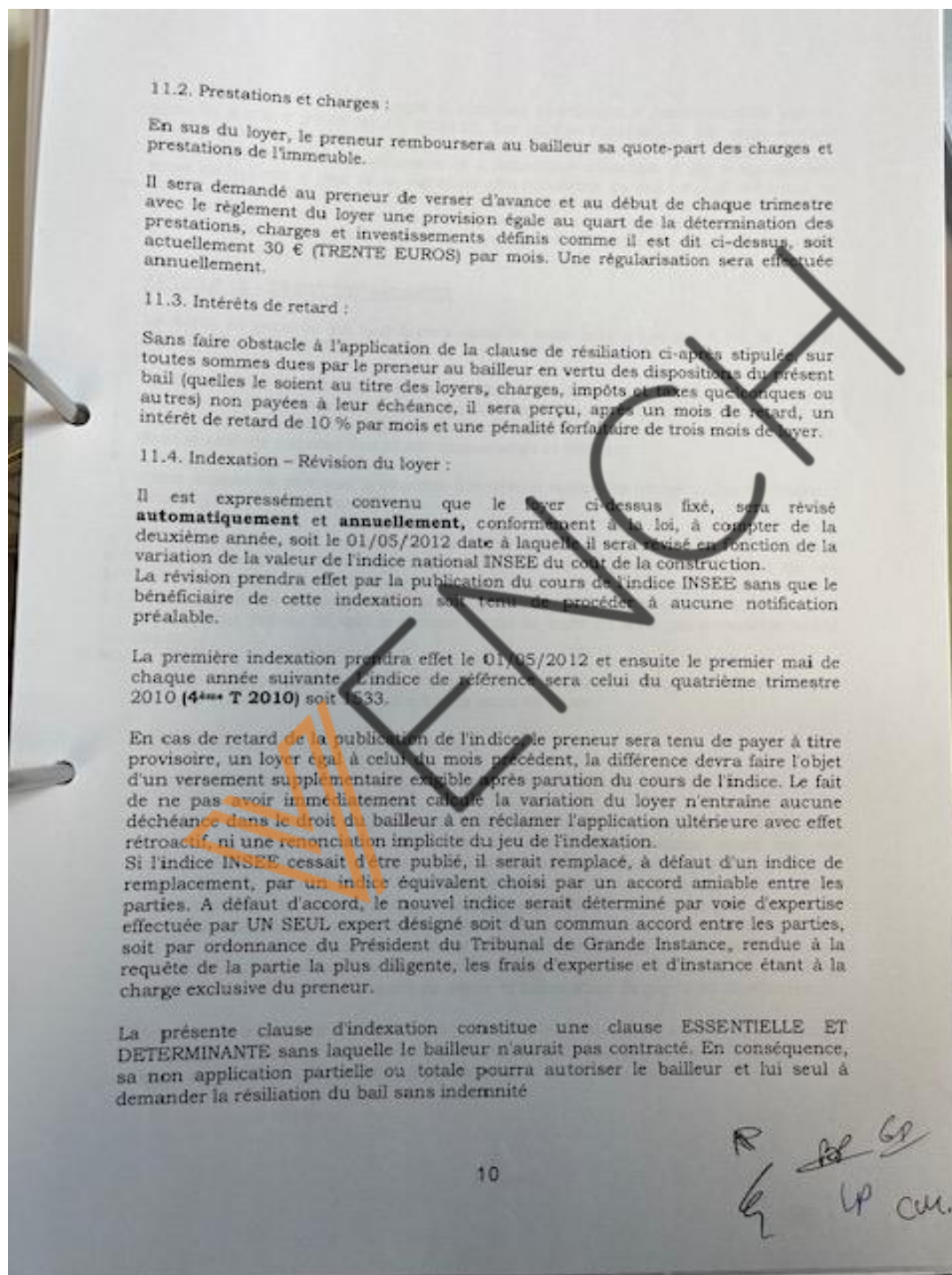


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



11.2. Prestations et charges :

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges et prestations de l'immeuble.

Il sera demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre avec le règlement du loyer une provision égale au quart de la détermination des prestations, charges et investissements définis comme il est dit ci-dessus, soit actuellement 30 € (TRENTÉ EUROS) par mois. Une régularisation sera effectuée annuellement.

11.3. Intérêts de retard :

Sans faire obstacle à l'application de la clause de résiliation ci-après stipulée, sur toutes sommes dues par le preneur au bailleur en vertu des dispositions du présent bail (quelles le soient au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres) non payées à leur échéance, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 10 % par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyer.

11.4. Indexation - Révision du loyer :

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé, sera révisé **automatiquement et annuellement**, conformément à la loi, à compter de la deuxième année, soit le 01/05/2012 date à laquelle il sera révisé en fonction de la variation de la valeur de l'indice national INSEE du coût de la construction. La révision prendra effet par la publication du cours de l'indice INSEE sans que le bénéficiaire de cette indexation soit tenu de procéder à aucune notification préalable.

La première indexation prendra effet le 01/05/2012 et ensuite le premier mai de chaque année suivante. L'indice de référence sera celui du quatrième trimestre 2010 (4<sup>ème</sup> T 2010) soit 1533.

En cas de retard de la publication de l'indice le preneur sera tenu de payer à titre provisoire, un loyer égal à celui du mois précédent, la différence devra faire l'objet d'un versement supplémentaire exigible après parution du cours de l'indice. Le fait de ne pas avoir immédiatement calculé la variation du loyer n'entraîne aucune déchéance dans le droit du bailleur à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif, ni une renonciation implicite du jeu de l'indexation.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un indice de remplacement, par un indice équivalent choisi par un accord amiable entre les parties. A défaut d'accord, le nouvel indice serait déterminé par voie d'expertise effectuée par UN SEUL expert désigné soit d'un commun accord entre les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur.

La présente clause d'indexation constitue une clause **ESSENTIELLE ET DETERMINANTE** sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le bailleur et lui seul à demander la résiliation du bail sans indemnité.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

11.5. Le présent bail est accepté et consenti moyennant le paiement d'un pas de porte de 8.000 € (HUIT MILLE EUROS). Les parties conviennent que cette somme constitue la contrepartie de la dépréciation de l'immeuble résultant notamment du droit du preneur à renouvellement et à indemnité d'éviction. Il est intégralement versé au bailleur le jour de la signature des présentes, ce que celui-ci reconnaît et dont il donne quittance. A cette date, il sera définitivement acquis au bailleur sans qu'il puisse être tenu d'en restituer tout ou partie au locataire pour quelque cause que ce soit et alors même que le bail prendrait fin avant son terme pour quelque motif que ce soit.

#### ARTICLE 12 - DEPOT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie est égal à trois mois de loyer hors taxes soit 2.100 € (DEUX MILLE CENT SOIXANTE EUROS).

Il est donné en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi des présentes de convention expresse, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du bailleur pendant tout la durée du bail.

Elle sera restituée au preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clés, production par le preneur de l'acquit de ces contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au bailleur par le preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

A chaque ajustement annuel du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer.

#### ARTICLE 13 - CLAUSE DE RESILIATION :

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires) comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent engagement, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer le loyer resté sans effet, ou huit jours après une sommation demeurée infructueuse d'avoir à exécuter la clause en souffrance, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement de payer et sommation de payer ou d'exécuter.

Si le preneur refuse de quitter immédiatement les lieux, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

*Handwritten signatures and initials: GP, RP, CM.*





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué, d'huissier devront être remboursés dans le délai d'un mois imparti au preneur pour remplir ses engagements. Le montant du dépôt de garantie restera alors également acquis au bailleur.

En outre, dans le cas où, par suite de retard de paiement, le bailleur exercerait des poursuites pour prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du preneur, il aura droit en sus du remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extrajudiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité fixée comme il est dit à l'article 11 ; ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 10 % par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyer.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou par traite, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné ou la traite honorée.

De plus, si par des manœuvres dilatoires le preneur parvient à se maintenir provisoirement dans les lieux loués, il sera tenu de verser au bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal (plus le montant des charges, chauffage, eaux chaude et froide) non révisable exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du preneur, sans que le propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice (tout mois commencé étant dû en entier).

#### ARTICLE 14 - DIAGNOSTICS - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT - URBANISME

- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES / PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

Les lieux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels

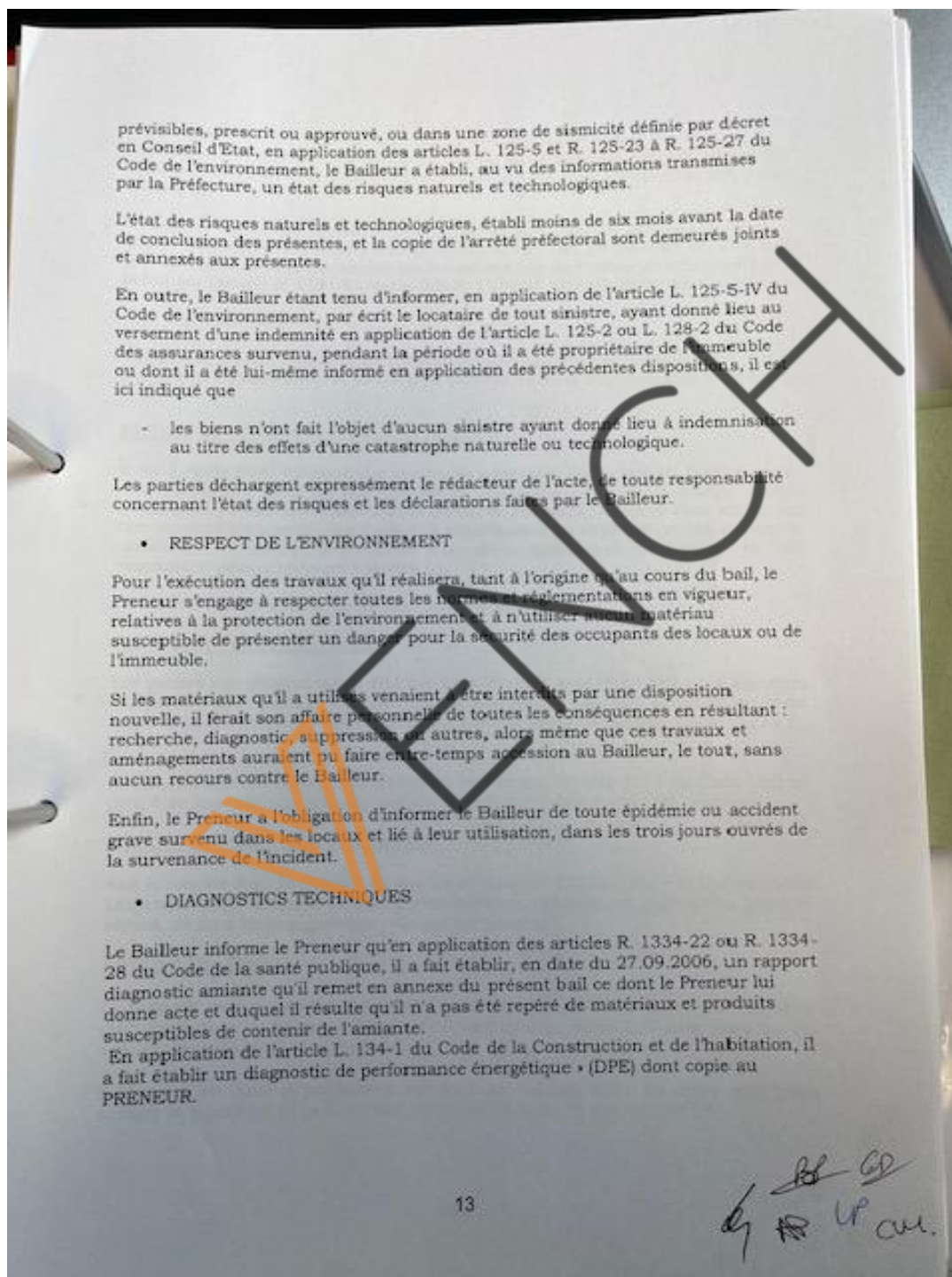
GP  
LP  
CM

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

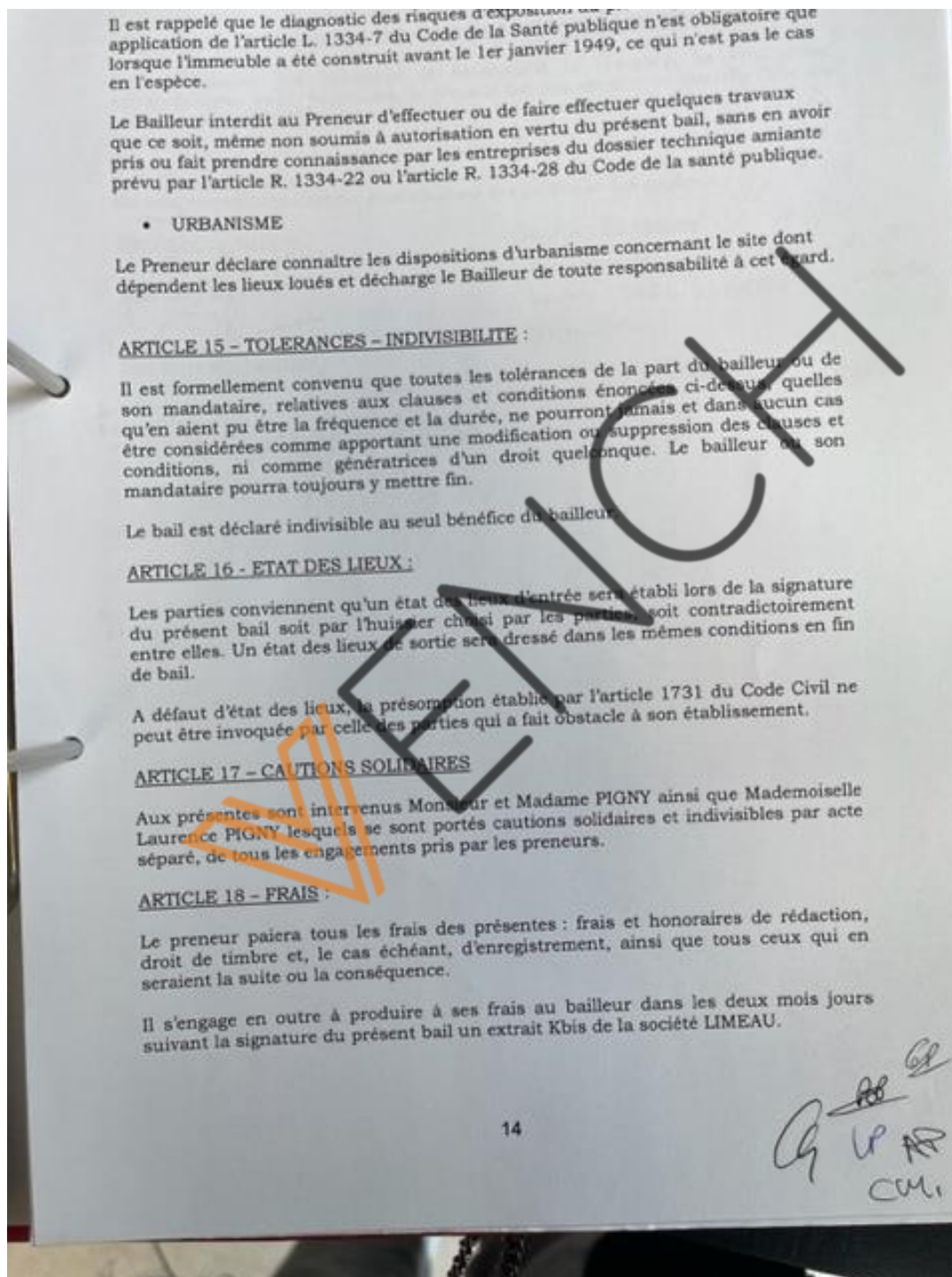


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



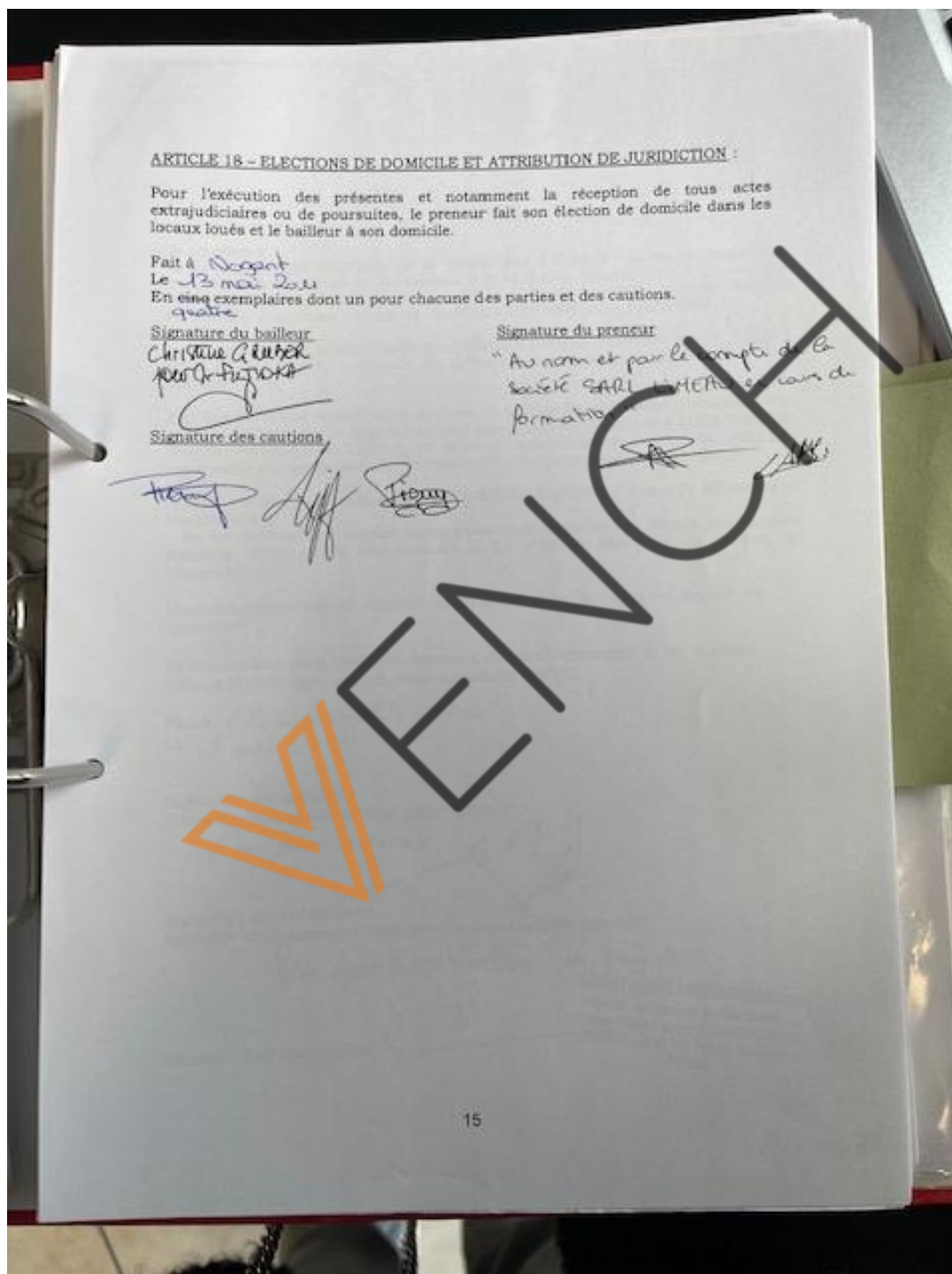


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

**POUVOIR**

Je soussigné  
Monsieur Léonard FUJIOKA, né le 15.08.1952 à OSAKA (Japon), de nationalité française, sans profession, demeurant 1-7-13 Kaho, Okinawa-shi, Okinawa-pré. 904-2162 JAPON et pour la correspondance, en France Chez Madame Béatrice BERNARD, demeurant Métairie de Taradel, 47260 VENTEUIL D'AGENAIS.

Donne pouvoir à Maître Christine GRUBER, Avocat, associée de la SELABE GROUPE RABELAIS, 1 avenue de Lattre de Tassigny à 94130 NOGENT SUR MARNE

Aux fins de signer en mes lieux et place, le bail commercial entre moi-même et la société LIMEAU dont le siège social sera fixé 2, rue de Valleneuve à SUCY-EN-BRIE (94370), au capital de 7.500 €, en cours d'immatriculation au RCS de CRETEIL, représentée par ses gérants, Melle Amélie PIGNY et Monsieur Mehmet CAN,

Portant sur un local commercial à SUCY-EN-BRIE (94370) - 2, rue de Valleneuve et comprenant :

- Au rez-de-chaussée : espace commercial situé angle de rue offrant une surface d'environ 32.00 m², le tout formant le lot n°43 du règlement de division de l'immeuble.

Dans les termes exacts reproduits en annexe aux lesquels j'ai apposé ma signature.

Et la mandate pour recueillir les actes de cautionnement de Mr et Mme Gérard PIGNY ainsi que de Melle Laurence PIGNY.

Fait à *Okinawa-shi, JAPON*  
Le *9 mai 2011*

Signature du mandant  
Précédée de la mention "bon pour pouvoir"  
*Bon pour pouvoir.*

Signature du Mandataire  
Précédée de la mention "bon pour acceptation de pouvoir"  
*Bon pour acceptation de pouvoir*

Annexe : bail commercial

GRUBER GALLAIS LARROUYET-CUPILLARD  
Avocats au barreau du Val-de-Marne  
1, avenue de Lattre de Tassigny - 94130 NOGENT-SUR-MARNE  
Tél. 01 45 14 45 14 - Fax 01 45 14 45 15  
PG 136

*cm.*  
*g*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

IDENTIFIANT NATIONAL DE COMPTE BANCAIRE			
Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	00001432835	95

IDENTIFIANT INTERNATIONAL DE COMPTE BANCAIRE	
IBAN (International Bank Account)	BIC (Bank Identifier Code)
FR09 4003 1000 0100 0014 3283 595	CDCGFRPP

DOMICILIATION	TITULAIRE DU COMPTE
TRESORERIE GENERALE	Maitre Philippe SAMARUT et Maitre Jean-Philippe SEMPOL Notaires Associés
1 Place DES JACOBINS 47916 AGEN CEDEX 9	2 ter Place du Docteur Esquirol 47000 AGEN

ADRESSE SWIFT DE LA CDC :  
CDCGFRPPXXX

Agence 29/06/16

Madame, Monsieur,

Suite au décès de M. FUSIOKA Léonard,  
une succession a été ouverte chez le notaire  
maître Sempol - Voici ci-dessus un  
RIB de l'étude pour le paiement des  
loyers à partir du mois de juillet 2016.

Sincères salutations

Tr. Sempol



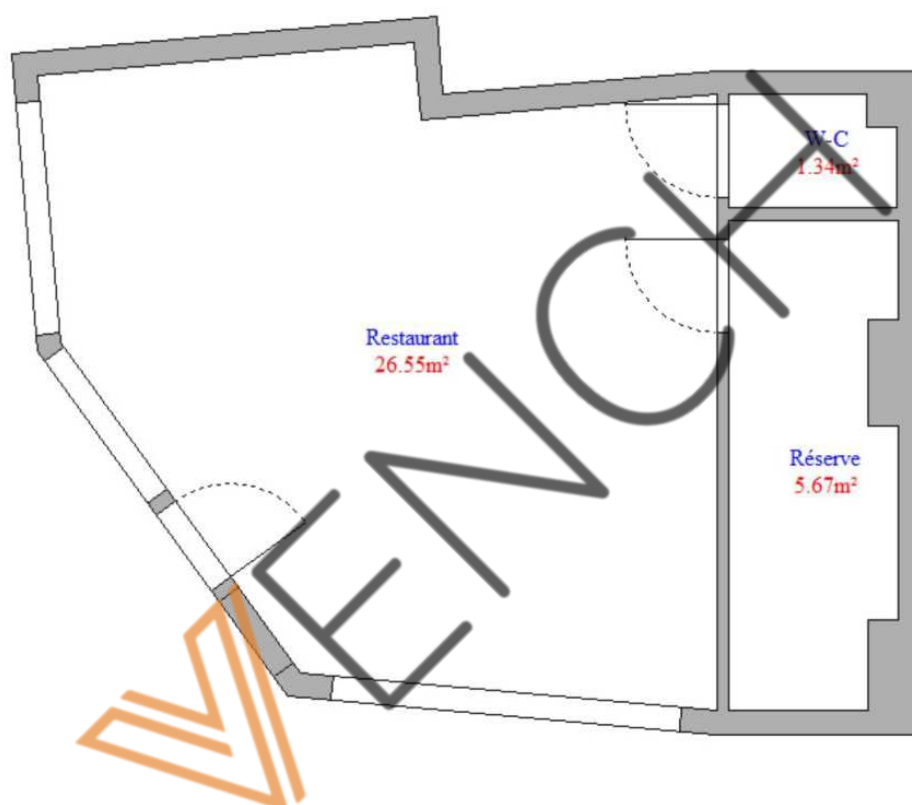
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## PLAN





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

---

*J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :*

- *Le certificat de surface privative pour 33,56m<sup>2</sup> loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *L'état des risques et pollutions*

**Telles sont mes constatations.**

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé  
Le présent procès-verbal de constat  
Pour servir et valoir ce que de droit.

**Stéphanie ROBILLARD**

