

SARL  
Julie DELAMOTTE  
Mikaël MARTIN

Commissaires de Justice Associés

6 Rue Leuck Mathieu

75020 PARIS

Port : 06 65 61 06 90

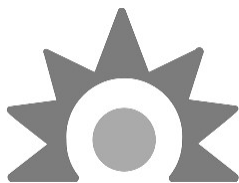
[etude@dm-associes.fr](mailto:etude@dm-associes.fr)

Site internet :

[www.dm-associes.fr](http://www.dm-associes.fr)

**ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE JEUDI QUINZE JUIN

Julie DELAMOTTE, Mikaël MARTIN, Commissaires de Justice (Huissiers de Justice) Associés au sein de la SARL DELAMOTTE-MARTIN titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à Paris (75020), 6 rue Leuck Mathieu, par l'un d'eux soussigné.

A LA REQUÊTE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion, la société EQUITIS GESTION, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92, avenue de Wagram 75017 Paris, France, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 RCS Paris, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, société par action simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256 Bis rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la banque Société Générale,

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29 novembre 2019 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier, élisant domicile en mon Etude.

En exécution de la copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Hubert MEUNIE, notaire à PARIS (75004) en date du 16 février 2007, portant prêt immobilier d'un montant total de 220.000 € remboursable en 180 mensualités, au taux d'intérêts fixe de 4,40 % l'an, consenti à la SCI IMOLIFE et à la suite d'un commandement aux fins de saisie immobilière resté sans effet depuis plus de huit jours ;

Me suis rendu 15 quai de Montebello à Paris (75005), afin de dresser un procès-verbal de description des lots numéros 11 et 12 dépendants d'un ensemble immobilier situé 15, quai Montebello, 2, 4 et 6 rue de l'hôtel Colbert et 14, rue de la Bûcherie cadastré section BQ n°69, lieudit 14, rue de la Bûcherie, pour une superficie totale de 4 a 70 ca ;

Appartenant à la [REDACTED] société civile immobilière, immatriculée au RCS de Paris sous le n° [REDACTED] ayant son siège social [REDACTED]

Sur quoi j'ai procédé aux constatations suivantes en présence du fils du gérant de la société locataire du bien que j'ai préalablement informé de mes nom, qualité et but de visite, et qui a consenti aux présentes opérations :

Lors des opérations de description je me suis fait accompagner Monsieur Olivier DUFUO cogérant de la SARL Barrere et Dufau, Géomètres Experts Fonciers chargés de dresser les diagnostics et mesures prévues par la Loi.

### Situation géographique

Le local commercial se trouve sur le quai de Montebello, au numéro 15, à gauche de l'entrée commune à l'immeuble, avec deux fenêtres donnant sur la cour intérieure de l'ensemble immobilier.

Le local fait face à la Seine et à la façade sud de la Cathédrale Notre-Dame de Paris.

### Conditions d'occupation

Le local est actuellement loué à la société PHENIX, société à responsabilité limitée inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 791116726 et dont le siège est sis 15 quai de Montebello, suivant bail commercial sous seings privés en date du 04 février 2013, dont le renouvellement a été demandé par le locataire suivant acte extrajudiciaire en date du 28 septembre 2021, pour un renouvellement à compter du 11 février 2022, moyennant un loyer annuel de 15 000 € par an. Une copie du bail et de la demande de renouvellement sont annexés au présent procès-verbal.

Le syndic de l'immeuble est la société CGA dont le siège est sis à Paris (75008) 53 rue de Rome.

## Description

### EXTÉRIEUR

Le local est situé le long du quai, derrière un portique, au rez-de-chaussée se trouve la salle principale et une vitrine située à droite de la salle principale (photos n° 3 et 4).

Le portique est séparé de la rue par des grilles métalliques à l'état neuf (photos n° 5, 6 et 7). Les grilles métalliques séparent le local du trottoir du quai de Montebello, de celui de la rue de l'Hôtel de Colbert et également de l'entrée des communs de l'immeuble. Deux portes permettent l'accès au local (une grande et une plus petite), quai de Montebello, une porte permet d'accéder à l'entrée des communs et une porte permet l'accès par la rue de l'Hôtel de Colbert.

Le sol du portique est en bon état.

Le revêtement de la façade est en bon état. La façade du local est composée pour partie d'une baie vitrée avec montants en aluminium en bon état, la porte d'accès au local est vitrée, en bon état. La vitrine est également composée pour partie d'une baie vitrée avec montants en aluminium et d'une porte vitrée qu'il n'a pas été possible d'ouvrir complètement (photos n° 8 à 13).

L'entrée de la salle principale est protégée par un rideau métallique, électrique fonctionnant à l'aide d'une clé, dont la serrure est située en façade, à l'état d'usage.

A droite de l'entrée se trouve une vitrine rectangulaire, avec montants en aluminium, le verre de la vitrine est rayé, la peinture des murs est à l'état d'usage, au plafond la peinture est à l'état d'usage, je constate la présence de quatre spots posés sur un rail. Il ne m'est pas possible de constater l'état du sol en raison de l'encombrement de la vitrine.

### INTÉRIEUR

La salle principale (photos n° 14 à 48) :

Le sol est en parquet de bois massif, non vitrifié, des taches sont visibles, il est en bon état de part et d'autre de l'escalier menant au sous-sol. Les murs sont peints, la peinture est à l'état d'usage, elle est écaillée à plusieurs endroits en partie basse et en partie haute sur la colonne située devant le bar. Les plinthes sont en bois, peint, la peinture est écaillée.

Un radiateur longe la baie vitrée, la peinture de ce dernier est fortement écaillée.

Au plafond se trouvent de grosses poutres apparentes en bon état, entre les poutres, la peinture est à l'état d'usage, elle est écaillée côté rue de l'Hôtel de Colbert.

A droite en entrant dans le local je constate la présence d'un radiateur mural à l'état d'usage, d'un placard dans lequel est situé le tableau électrique, l'électricité est coupée. Au-dessus de ce placard se trouve une étagère dont la tablette est en bois, à l'état d'usage. Côté rue de l'Hôtel de Colbert se trouvent deux renforcements dont la peinture est à l'état d'usage.

Dans la salle principale se trouve un bar en bois, à l'état d'usage. Derrière le bar se trouve un évier en inox avec paillasse, un meuble réfrigéré avec emplacements pour stocker des préparations culinaires, à l'état d'usage.

Devant la fenêtre donnant sur la cour intérieure de l'immeuble, se trouve un meuble avec un plan de travail en inox et un évier en inox, à l'état d'usage.

Surplombant l'escalier se trouve un autre bar en bois, à l'état d'usage.

Le sous-sol (photos n° 49 à 84) :

L'accès se fait par un escalier dont les marches sont recouvertes de carrelage, à l'état d'usage, les nez de marche sont en aluminium, à l'état d'usage. La peinture des murs de l'escalier est à l'état d'usage.

Au sous-sol, tous les plafonds sont voutés et en pierres apparentes, en bon état, les murs sont en pierre apparentes en bon état. Le sol est recouvert de tomettes à l'état d'usage.

A droite de l'escalier en arrivant au sous-sol se trouve une petite alcôve juste avant la porte des toilettes. Les toilettes sont séparés de la pièce par une cloison en bois dont la peinture est à l'état d'usage. La porte des toilettes est en bois peint, la peinture est à l'état d'usage, elle est légèrement écaillée. A gauche des toilettes se trouve un lavabo à l'état d'usage, avec un sèche-mains à l'état d'usage. La cuvette du toilette est entartrée. aux toilettes se trouve un distributeur de papier, à l'état d'usage.

Séparée des toilettes par une simple cloison dont la porte n'est peinte que du côté extérieur, se trouve un petit local renfermant un ballon d'eau chaude. Le plafond de ce local est recouvert d'enduit à l'état d'usage.

En descendant l'escalier et à gauche se trouve une porte en bois massif, le vernis de cette porte est légèrement écaillé et la poignée de la porte est branlante.

A l'intérieur de la pièce, le plafond est en pierre apparentes en bon état, sur la poutre, à l'état d'usage, je constate la présence de trois rangées de deux spots. La peinture des murs est à l'état d'usage. Le sol est recouvert de tomettes à l'état d'usage.

Au fond se trouve une petite réserve séparée de la précédente par une cloison en bois, la peinture de la cloison est à l'état d'usage côté réserve principale. La peinture de la porte est fortement endommagée, la porte n'est pas peinte sur le côté intérieur. Dans la petite réserve, la peinture de la cloison est écaillée en partie haute, le plafond et le sol sont identiques à la réserve précédente.

---

Sur quoi j'ai dressé le présent procès-verbal en deux originaux sur trois feuilles, auquel j'ai annexé 82 photographies et une copie du bail et de la demande de renouvellement pour faire et valoir ce que de droit.

COUT DU PRESENT ACTE :  
(Articles A444-10 à A444-52 du code de commerce)

Droit Fixe (Art. A444-46)	219,16 €
Frais de déplacement (A.444-48)	7,67 €
TOTAL H.T	226,83 €
T.V.A	45,37 €
Affranchissement (Art. A444-48)	3,85 €
TOTAL T.T.C.	276,05 €



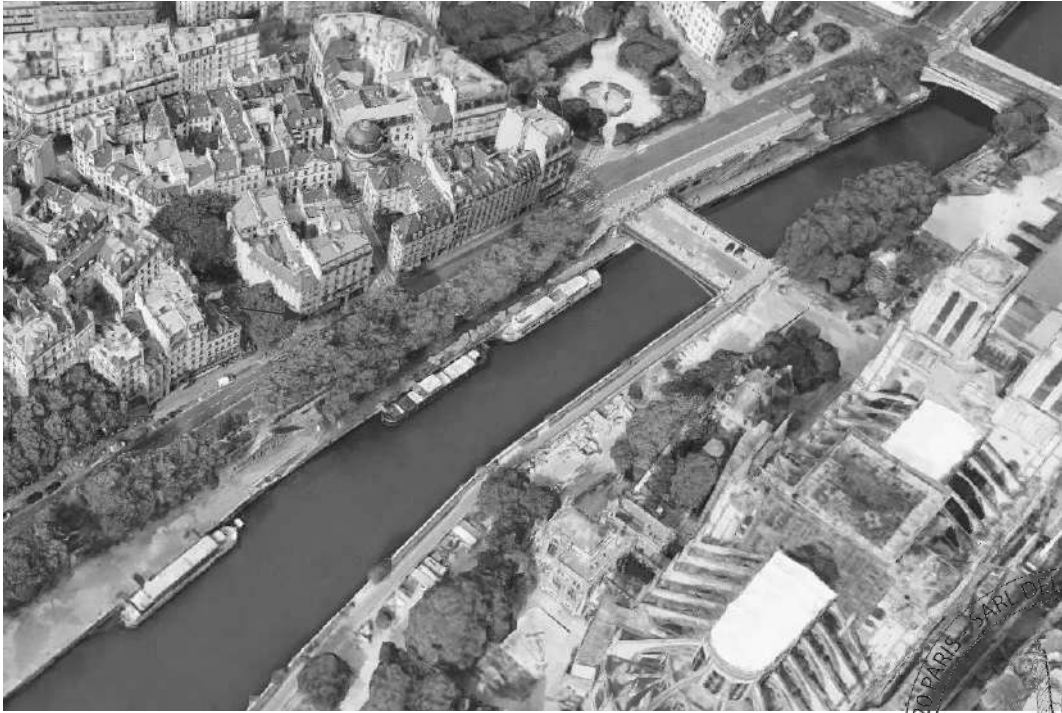


Photo n° 1

# WENCRAFT



Photo n° 2

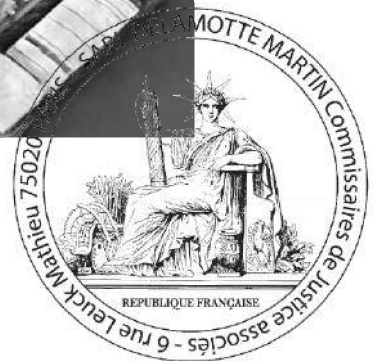




Photo n° 3

WENCART

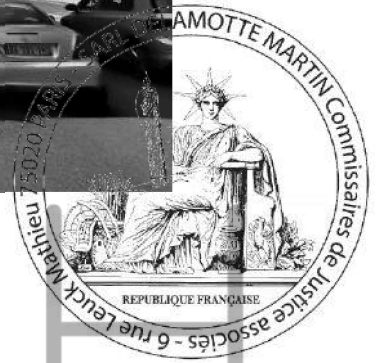


Photo n° 4





Photo n° 5

# WENCHART



Photo n° 6

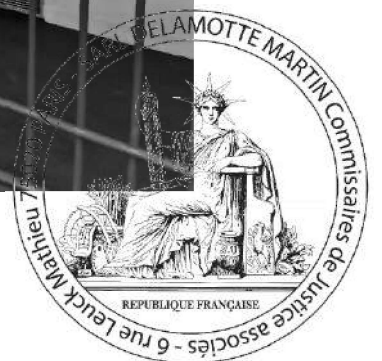




Photo n° 7

WENCHART



Photo n° 8





Photo n° 9

WENCART



Photo n° 10

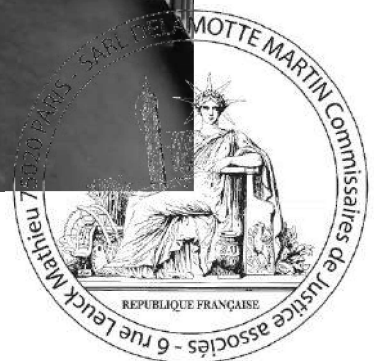






Photo n° 11



WENCART



Photo n° 12





Photo n° 13

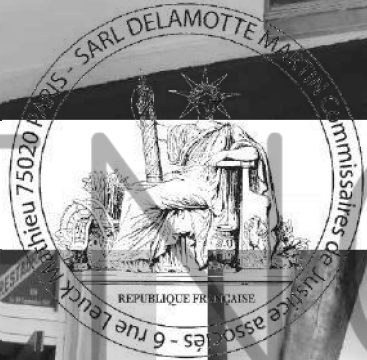


Photo n° 14



Photo n° 15



Photo n° 16



Photo n° 17



Photo n° 18



Photo n° 19





Photo n° 20



Photo n° 21



Photo n° 22



Photo n° 23



Photo n° 24



Photo n° 25



Photo n° 26



Photo n° 27



Photo n° 28



Photo n° 29

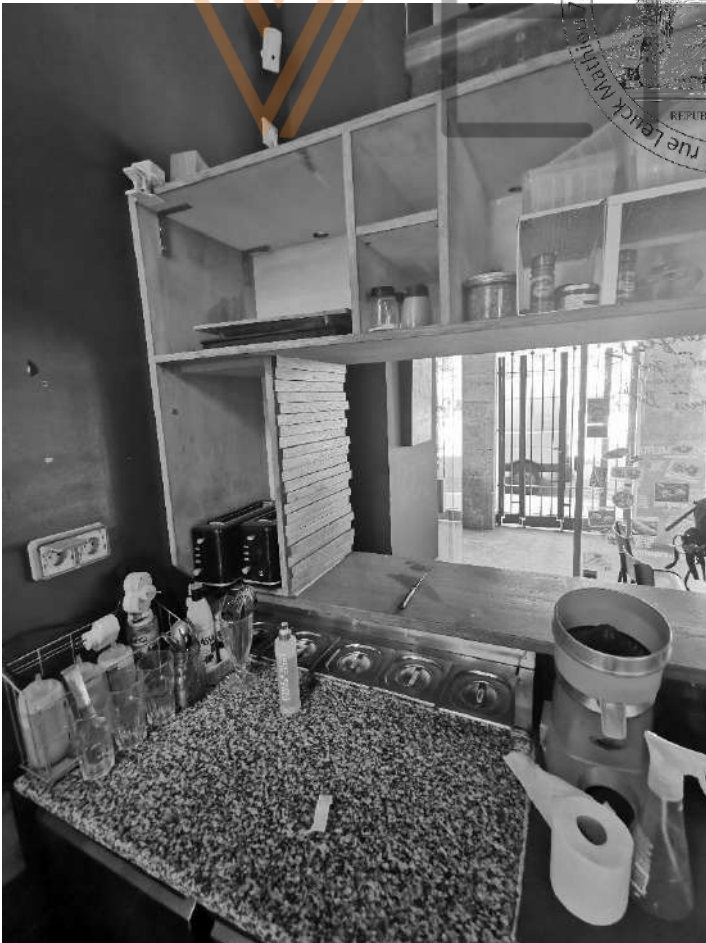


Photo n° 30



Photo n° 31

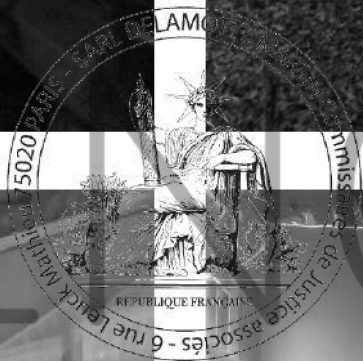




Photo n° 32



Photo n° 33



Photo n° 34



Photo n° 35

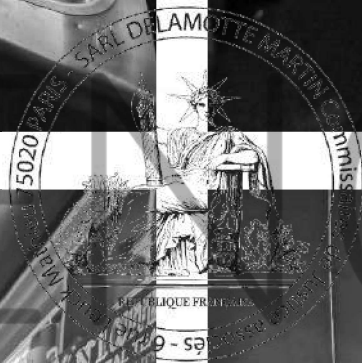




Photo n° 36



Photo n° 37



Photo n° 38





Photo n° 39

WENCHART

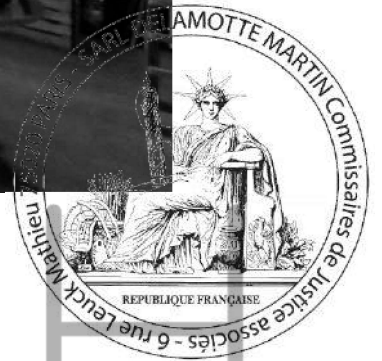


Photo n° 40





Photo n° 41



WENCART



Photo n° 42

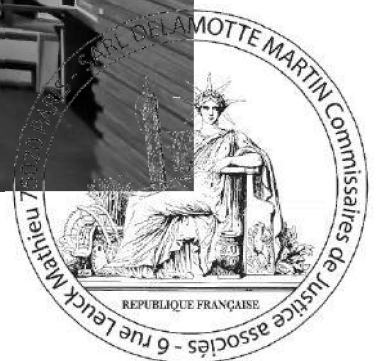




Photo n° 43

WENCART



Photo n° 44





Photo n° 45

# WENCHART



Photo n° 46





Photo n° 47

# WENCRAFT



Photo n° 48





Photo n° 49

# WENCHART



Photo n° 50

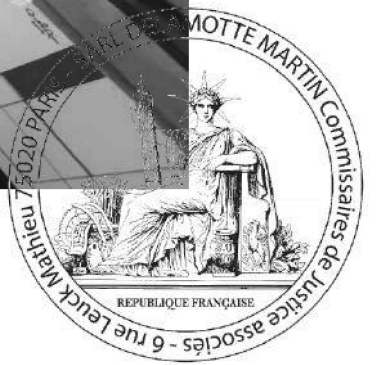




Photo n° 51

WENCHE



Photo n° 52





Photo n° 53



Photo n° 54



Photo n° 55





Photo n° 56

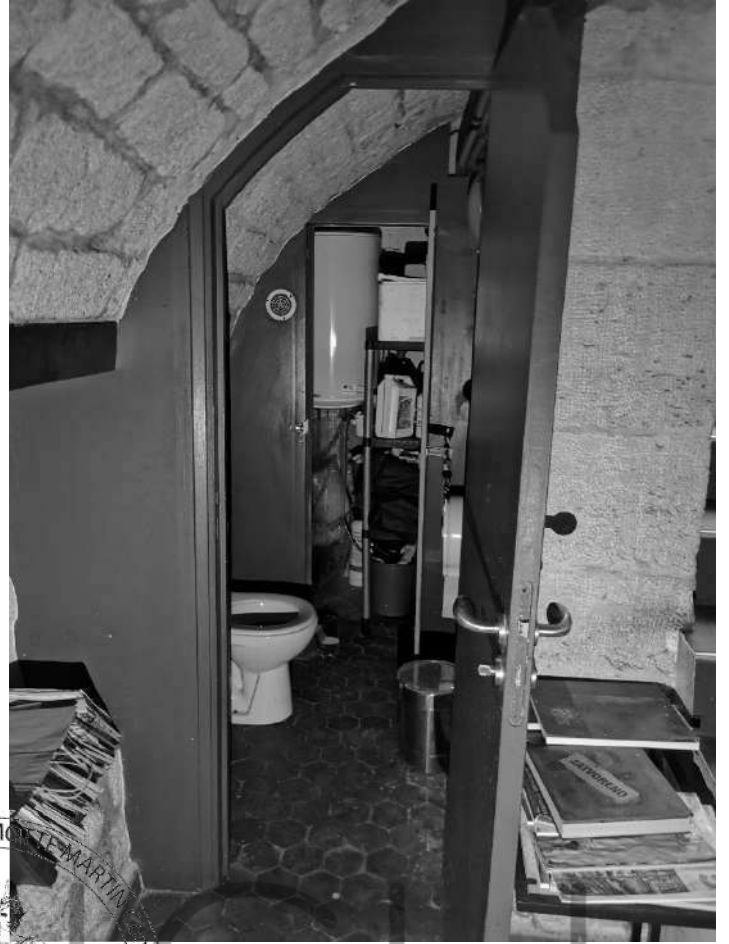


Photo n° 57



Photo n° 58



Photo n° 59

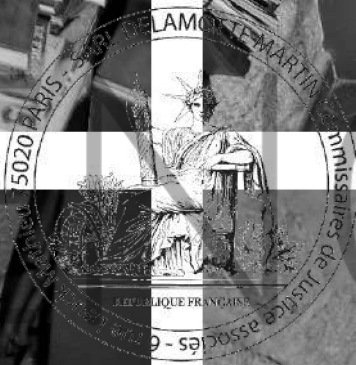




Photo n° 60



Photo n° 61



Photo n° 62



Photo n° 63

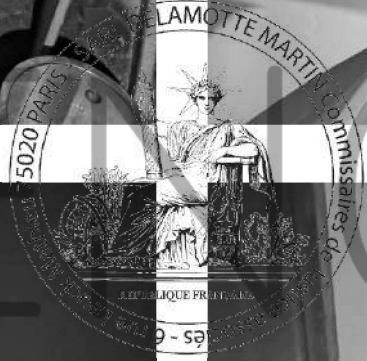




Photo n° 64



Photo n° 65

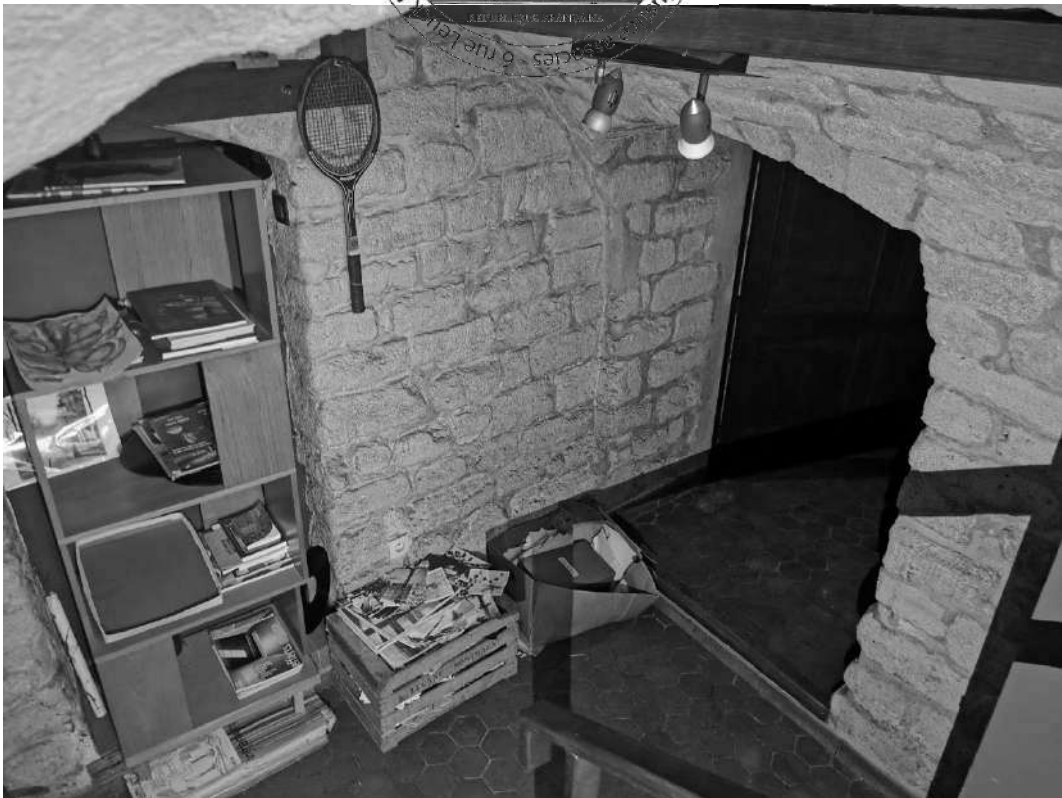


Photo n° 66



Photo n° 67



Photo n° 68



Photo n° 69



Photo n° 70



Photo n° 71



Photo n° 72



Photo n° 73



Photo n° 74



Photo n° 75



Photo n° 76



Photo n° 77



Photo n° 78

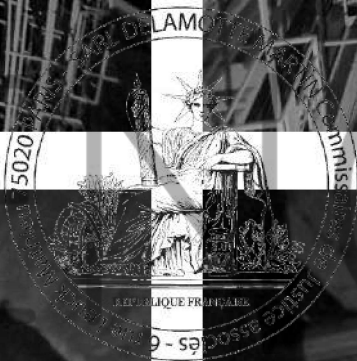




Photo n° 79



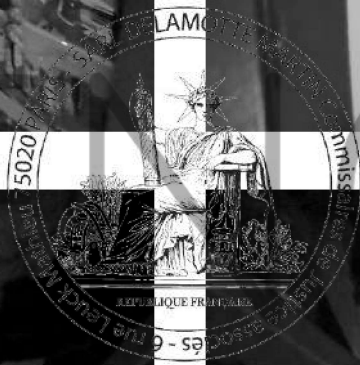
Photo n° 80



Photo n° 81



Photo n° 82



1  
**BAIL COMMERCIAL**

Entre les soussignées :

**SCP Lassoux Parlange**

*Avocats à la Cour*

267, rue Saint-Honoré

75001 Paris

Tél. 01 42 60 36 06

RCS PARIS 326 018 892 - Toque Paris : !

La société **IMOLIFE**

Société Civile Immobilière

Au capital de **1.000 euros**

Immatriculée sur le Registre tenu au Greffe du Tribunal de Commerce de **PARIS**, sous le numéro **D 491 913 869**

Dont le siège social est à **PARIS 5<sup>ème</sup> - 15 quai de Montebello**

- Représentée par son gérant, Monsieur **CRACANA Yann** demeurant à **PARIS 11<sup>ème</sup> - 25, rue du Chemin Vert**, lequel a consenti procuration pour signer le présent bail à Maître Frédérique MARTEAU, Avocate, 34, avenue du Château - LE PERREUX SUR MARNE (94170)

Ci-après dénommée : « **La Société bailleresse** »

d'une part

**ET**

La Société **PHENIX**

Société à Responsabilité Limitée

Au capital de **5.000 euros**

Dont le siège social est à **PARIS 5<sup>ème</sup> - 15, quai de Montebello**

En cours de constitution

- Représentée par son gérant, Monsieur **IVANOVIC Aleksandar**  
Né le : 09 avril 1971 à SMEDEREVO (Yougoslavie)  
Nationalité : française  
demeurant à PARIS 13<sup>ème</sup> - 17, rue Albert Bayet

Ci-après dénommée : " **La Société Locataire** "

D'autre part,



IL A ETE FAIT, ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Par les présentes, la SCI **IMOLIFE**, par la personne de son gérant, Monsieur **CRACANA Yann**, ès-qualités, fait bail et donne à loyer à titre commercial, dans le cadre des dispositions du décret du 30 septembre 1953, codifié par les articles L-145-1 et suivants du Code de Commerce et dans les conditions prévues par le présent contrat, à la Sarl **PHENIX**, ce qui est accepté par son gérant, les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION

Dans un immeuble sis à :

**PARIS 5<sup>ème</sup> – 15, quai de Montebello, 2, 4 et 6 rue de l'Hôtel Colbert et 14 rue de la Bûcherie.**

**L'entrée des locaux loués se faisant par le 15 quai de Montebello.**

D'une superficie totale privative de 46,46 m<sup>2</sup>, correspondant aux lots N° 11 pour 15/10000<sup>èmes</sup> (charges générales) et Lot N° 12 pour 147/ 10000<sup>èmes</sup> (charges générales) et 31/1000<sup>èmes</sup> (charges chauffage), cadastrée sous les références suivantes : Sect BQ, N° 69 lieudit 14 rue de la Bûcherie.

comprenant :

- En Rez-de-chaussée donnant sur le quai, un local commercial situé à gauche de la porte d'entrée, d'une surface de 24 m<sup>2</sup>, fermé côté quai par une vitre, (Lot N°12)
- En rez-de-chaussée, une vitrine à destination commerciale d'une surface de 4,60 m<sup>2</sup> située à droite de la porte d'entrée, (lot N°11)
- En sous-sol, un local commercial accessible uniquement par la boutique, comprenant toilettes et coin cuisine. (Lot 12)

La porte d'accès côté quai est vitrée et protégée par un volet aluminium.

Tels que lesdits locaux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le preneur (la société locataire) déclarant les bien connaître, pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

DUREE

Le bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives à compter du **12 février 2013** pour finir le **11 février 2022**.

Le preneur (la société locataire) aura la faculté de faire cesser ledit bail à l'expiration de chaque période triennale prévenant le bailleur (la société bailleresse) au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

La société bailleresse pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953 afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

**LOYER**

Le bail est consenti et accepté moyennant :

- 1) un loyer annuel Toutes Taxes Comprises de **24 000 euros** (VINGT QUATRE MILLE EUROS) que le preneur (la société locataire) s'oblige à payer au Bailleur (la société bailleuse) ou à son mandataire par mois, terme à échoir, soit un loyer mensuel en principal de 2.000 euros (DEUX MILLE EUROS).
- 2) Une provision mensuelle pour charges d'un montant de 220 euros (DEUX CENT VINGT EUROS) comprenant les charges détaillées au chapitre « CHARGES », avec régularisation annuelle dans le mois suivant l'assemblée annuelle de la copropriété arrêtant les comptes.

**REVISION de LOYER**

Ce loyer est fixé pour la première période triennale seulement .

Il sera révisable tous les 3 ans , à la date anniversaire de prise d'effet du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les conditions prévues par la législation en vigueur au moment de la révision.

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

**CLAUSE d'INDEXATION**

Indice de référence : Indice du coût de la construction publié par l'INSEE à l'échelon national pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit 1666.

**CHARGES et CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le Preneur (la société locataire) s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir :

**I - CHARGES**

- 1) Le loyer s'entend toutes TAXES comprises.
- 2) Le locataire s'engage à régler mensuellement au bailleur, en sus du loyer, une provision pour charges d'un montant de 220 € TTC.
- 3) Au titre des charges locatives, le locataire est redevable envers le bailleur de celles dont il profite.
- 4) La régularisation des charges se fera une fois l'an, dans le mois suivant l'assemblée annuelle de la copropriété arrêtant les comptes.

*AD* *FD*

Le preneur acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts et assurance locative lui incombant, telle que contribution économique territoriale (CET), sans que le bailleur en soit responsable.

## **II - OCCUPATION - JOUISSANCE**

Pouvoir exercer dans les lieux loués : **TOUS COMMERCES** (sauf nuisances ou restrictions visées au règlement de copropriété.)

- 5°) De pouvoir céder ou sous-louer son droit au bail aux activités autorisées au bail par acte sous seing privé établi par un professionnel réglementairement habilité pour ce faire, en présence du bailleur ou lui dûment appelé.

Dans ce cas, le preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire ou de son sous-locataire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

En cas de cession ou de sous-location, un exemplaire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remis gratuitement au propriétaire dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

- 6°) Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

## **III - ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN - TRAVAUX**

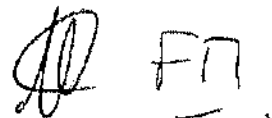
Un état des lieux d'entrée sera établi en deux exemplaires par huissier, en présence d'un représentant de la société bailleuse et de la société locataire, au moment où les locaux seront mis à la disposition de la société locataire par la remise des clés. L'état des lieux d'entrée sera annexé aux présentes. Sa charge sera répartie par moitié entre les parties aux présentes. A défaut d'établissement de cet état des lieux du fait de la société locataire, celle-ci sera réputée avoir reçu les locaux en parfait état.

Un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions, dans la quinzaine précédant la date de remise des clés.

- 7°) Prendre les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander à la société bailleuse aucune réparation d'aucune sorte ; faire exécuter tant au début du bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture, et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur (la société locataire) rende les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le bailleur (la société bailleuse) ne conserve à sa charge que les grosses réparations prévues à l'Article 606 du Code Civil.

- 8°) Entretenir, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviale, etc... qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que W.C, chasses d'eau, etc..., les garantir contre la gelée.

Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre la société bailleuse pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.




- 9°) Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons etc... sans le consentement exprès et par écrit du bailleur (de la société bailleresse) ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du bailleur (de la société bailleresse) dont les honoraires resteront à la charge du preneur (de la société locataire).

**Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur (de la société bailleresse) à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.**

- 10°) Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le preneur (la société locataire) reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente.
- 11°) Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence, ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le bailleur (la société bailleresse) jugera nécessaires, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excéda-t-elle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- 12°) S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant de l'eau, sans garantie du bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le preneur (la société locataire) de l'alimentation en eau, gaz, électricité, devra être remboursé par le preneur (la société locataire) au bailleur (la société bailleresse).
- 13°) **Rendre en fin de location les lieux en bon état de réparations de toutes sortes. Faire dresser à ses frais, par l'architecte du bailleur (de la société bailleresse), l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.**
- 14°) S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur (de la société bailleresse). Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes.

Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au bailleur (à la société bailleresse) du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.


- 15°) Prévenir immédiatement le bailleur (la société bailleresse) ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz, électricité, faute de quoi elle sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.
- 16°) Renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur (la société bailleresse) :
- a) en cas de vol, cambriolage, ou tout acte délictueux, ou criminel dont le preneur (la société locataire) pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

 F 7

- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur (la société locataire) devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur (la société bailleuse) ou son mandataire.
- d) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le bailleur (la société bailleuse). Le preneur (la société locataire) devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- e) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage.
- f) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage, des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le bailleur (la société bailleuse) n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

#### **V - Règlement d'Immeuble**

- 17°) S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble. L'exposition aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, la pose d'enseigne, de caisse ou pots de fleurs ou de tout objet de quelque nature qu'il soit, ne sont autorisés que dans la limite de la tolérance de la copropriété. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès. Se conformer aux règlements établis par le bailleur ou son mandataire pour le battage des tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.
- 18°) Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.
- 19°) Donner accès dans les lieux loués, au bailleur (à la société bailleuse), à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou, six mois avant l'expiration du présent bail, le bailleur (la société bailleuse) aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le preneur (la société locataire) sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.
- 20°) Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge, et en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 21°) Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du bailleur (la société bailleuse). Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.
- 22°) Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur (de la société bailleuse), relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en

 FD.

aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur (la société bailleuse) ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

**Il est précisé que le syndic de l'immeuble (au moment de la signature du présent bail) est : CGA Copro, 67 rue d'Amsterdam - 75008 PARIS.**

#### **DEPOT de GARANTIE**

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur (la société locataire) verse au Bailleur (à la société bailleuse) la somme de 6 000 euros (SIX MILLE EUROS) représentant trois mois de loyer en principal.

En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du preneur.

Il sera restitué en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges pour la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient être dues par le Preneur (la société locataire) au Bailleur (à la société bailleuse), ou dont le Preneur (la société locataire) pourrait être rendu responsable.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur (à la société bailleuse) sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au bailleur (à la société bailleuse) à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus et à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

#### **FRAIS - ENREGISTREMENT**

Les Frais d'acte engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'article 32 de la Loi applicable du 9 juillet 1991.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du Preneur (de la société locataire) qui s'y oblige. Il paiera notamment tous les frais d'enregistrement et les taxes additionnelles éventuelles.

#### **ATTRIBUTION de JURIDICTION**

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

*FD*

**ELECTION de DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- la société Baileresse : à son siège social, désigné en page 1 des présentes.
- la société locataire : dans les lieux loués.

Fait et signé à PARIS, en TROIS EXEMPLAIRES  
L'AN DEUX MILLE TREIZE  
le QUATRE FEVRIER. /.

*Signature précédée de la  
mention manuscrite « lu et approuvé ».*

*lu et approuvé -*

Pour la SCI IMOLIFE

*F. Tartou*

Pour la Sarl PHENIX

*[Signature]*  
*lu et approuvé*

Enregistré à : S.I.E 6E ODEON-POLE ENREGISTREMENT

Le 12/03/2013 Bوردreau n°2013/350 Case n°20

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Ext 4049

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent des impôts

*[Signature]*  
S. F. NICOLAS  
Agent des impôts des Finances Publiques

10, rue du Chevalier  
de Saint-George  
75001 PARIS

Tel : 01.42.60.12.21  
Fax : 01.49.27.93.17

Horaires d'ouverture :  
de 9h à 11h  
de 14h à 16h

Paiement en ligne  
et RIB sur notre site :  
[www.avahuis.fr](http://www.avahuis.fr)

A LIRE AVANT TOUT  
REGLER

Tout règlement effectué en notre  
Etude doit être par un moyen de  
paiement à l'ordre de la SCP  
AVALLE comportant les  
références  
ci-dessous.

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**ORIGINAL**

REFERENCES A RAPPELER  
MD:104791

COUT DE L'ACTE	
Emol.	91,50
SGT	7,67
Hones	106,00
-----	
H.T.	204,17
Tva 20%	40,83
Timbres	2,56
-----	
T.T.C	247,56

## DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE VINGT HUIT SEPTEMBRE

Xavier AVALLE, Huissier de Justice associé de la SCP Didier AVALLE et Xavier AVALLE, 10 rue du Chevalier de Saint-George, 75001 PARIS, soussigné

**À LA DEMANDE DE :**

**SARL PHENIX**, Sous l'enseigne "AUX ARTS ETC" dont le siège est 15 Quai de Montebello  
75005 PARIS Représentée par son gérant

Elisant domicile en mon Etude

**À :**

**S.C.I. IMOLIFE**  
15 Quai de Montebello  
75005 PARIS

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué au Procès Verbal de Signification ci après annexé.

En votre qualité de propriétaire des locaux à usage commercial loués à la partie requérante sis dans un immeuble sis 15 Quai de Montebello, 2, 4 et 6 rue de l'Hôtel Colbert et 14 rue de la Bûcherie, 75005 PARIS.

Désignation des lieux :

- En rez-de-chaussée donnant sur le quai, un local commercial situé à gauche de la porte d'entrée, d'une surface de 24m<sup>2</sup>, fermé côté quai par une vitre (Lot n°12),
- En rez-de-chaussée, une vitrine à destination commerciale d'une surface de 4,60m<sup>2</sup> située à droite de la porte d'entrée (lot n°11),
- En sous-sol, un local commercial accessible uniquement par la boutique, comprenant toilettes et coin cuisine (lot n°12).

suivant bail à usage commercial soumis aux dispositions du Code de Commerce.

La partie requérante demande le renouvellement du bail à compter du :

**ONZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT DEUX**

moyennant un loyer de QUINZE MILLE EUROS par an en principal.

**JE VOUS RAPPELLE :**

Les dispositions de l'article L145-10 alinéa 4 du code de commerce lequel dispose :

*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.*



10, rue du Chevalier  
de Saint-George  
75001 PARIS

Horaires  
d'ouverture :  
de 9h à 11h  
de 14h à 16h

Paiement en ligne sur  
notre site internet :  
[www.avahuis.fr](http://www.avahuis.fr)

A LIRE AVANT TOUT  
REGLEMENT

Tout règlement effectué en notre  
Etude doit être par un moyen de  
paiement à notre ordre comportant  
les références ci-dessous.

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**ORIGINAL  
REFERENCES A  
RAPPELER  
MD:104791**

COUT DE L'ACTE	
Empl.	91,50
SGT	7,67
Honos	105,00
-----	
H.T.	204,17
Tva 20%	40,83
Timbres	2,56
-----	
T.T.C	247,56

## PROCES VERBAL DE REMISE ETUDE

Requérant : SARL PHENIX

Titre de l'acte signifié : DEMANDE RENOUVEL BAIL

Date de signification : 28 septembre 2021

Destinataire : SCI IMOLIFE

15 Quai de Montebello  
75005 PARIS

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Les démarches effectuées n'ont pas permis de signifier l'acte à la personne même du destinataire pour les raisons suivantes :

✓ L'intéressé est absent.

Certification du domicile par :

✓ La gardienne a confirmé le domicile.

Personne n'ayant pu ou voulu recevoir l'acte, la copie de l'acte a été déposée à notre Etude 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 notre sceau apposé sur la fermeture du pli.

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 au domicile du signifié.

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. et une copie de l'acte de signification ont été adressés le jour de la signification de l'acte ou au plus tard le premier jour ouvrable suivant.

Le présent acte n'est pas soumis à taxe fiscale et comporte 2 feuilles sur la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

