

SCP YVES CHIKHANI – PAUL-VALERY DA SILVA
HUISSIERS DE JUSTICE
LA SOURCE 33 361 22 K
3 RUE JULES AUFFRET – 93500 PANTIN
TEL : 01.48.45.00.88 – FAX : 01.48.40.90.89
N° INTRACOMMUNAUTAIRE FR 81 324 156 272 00019
E mail : chikhani-dasilva@orange.fr

DR 30230097

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

(procédure de saisie immobilière)

L'AN DEUX MILLE VINGT et le CINQ SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

Maître LEGRAS DE GRANDCOURT Patrick es-qualité de liquidateur judiciaire de la SCI LISEHO 99 rue Pierre Semard 93000 BOBIGNY

Agissant en vertu :

- D'une Ordonnance en date du 11 avril 2023 rendue Le Juge Commissaire à la Liquidation de la

Minutes n° 23/272
OSC n° 07

Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

ORDONNANCE

Nous, Monsieur Ulrich SCHALCHLI, Juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la

Vu la requête qui précède et les motifs qui y sont exposés,

Vu les dispositions des articles R.642-22 à R.642-26 du Code de Commerce,

Vu l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Autorisons Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT, es qualité, à poursuivre la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières à la barre du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, par le ministère de Maître Jean Claude GUIBERE, Avocat au barreau de la Seine Saint Denis, sur le cahier des charges qui sera déposé par ledit Avocat, des biens et droits immobiliers sis à BONDY (93140), 28 avenue de Verdun / 1 à 11 place Nicole Neuburger,

cadastre section R n° 141 lieudit 28 avenue de Verdun pour une contenance de 14 a 79 ca

LOT numéro deux (2)

la propriété d'un volume immobilier complexe de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles, comprenant

- Une fraction d'une section de 3 m2, comprise entre les cotes moyennes NGF 47,77 et 48,72
- Une fraction d'une section de 429 m2, comprise entre les cotes moyennes NGF 48,72 et 50,85
- Une fraction d'une section de 15 m2, comprise entre les cotes moyennes NGF 50,85 et 55,49
- Une fraction d'une section de 14 m2, comprise entre les cotes moyennes NGF 55,49 et 56,00
- Une fraction d'une section de 109 m2, comprise entre les cotes moyennes NGF 51,24 et 55,49
- Une fraction d'une section de 313 m2, comprise entre les cotes moyennes NGF 51,24 et 56,00

Ledit lot à usage de caves et commerces

L'État descriptif de division en volumes a été établi par Maître Philippe Bernard, Notaire associé à Noisy le Sec (93130) en date du 16 Novembre 1993 publié au premier bureau des Hypothèques de Noisy le Sec, les 29 Décembre 1993 et 2 Février 1994 volume 1993P n°6172

cadastre section R n° 143 lieudit 28 avenue de Verdun pour une contenance de 5 a 60 ca
savoir un terrain sur lequel se trouvent des boxes

1.

cadastre section R n° 145 lieudit 28 avenue de Verdun pour une contenance de 1 a 29 ca
savoir un terrain

EN UN SEUL LOT et sur la mise à prix de 500 000 €.

Laquelle mise à prix sera baissée du quart, puis de la moitié, et enfin des trois quart
faute d'enchérisseur durant le décomptage du temps sur simple réquisition de
l'Avocat poursuivant.

Désignons la SCP Chikhani Da Silva, prise en la personne de Maître Yves CHIKHANI,
Huissier de Justice territorialement compétent sis 3, rue Jules Auffret (93500) PANTIN
ou tout autre Huissier de Justice territorialement compétent en cas d'empêchement de
l'Huissier désigné aux fins de faire la description du bien dont s'agit, décrire les
conditions d'occupation, rechercher le syndic de copropriété s'il y a lieu et du tout,
dresser un procès-verbal qui sera annexé au cahier des charges, si besoin est du
serrurier et du Commissaire de Police.

Designier la SCP CHIKHANI DA SILVA, Huissier de Justice territorialement
compétent pour procéder à la visite sous quinzaine précédent la vente pendant une
durée d'une heure avec l'assistance si besoin est du serrurier et du Commissaire de
Police.

Disons que la publicité de la vente forcée sera effectuée à la manière suivante :

- Une annonce légale dans le journal LES AFFICHES PARISIENNES
- Une annonce sommaire dans LES ECHOS
- Une annonce sur le site internet VLIMMO
- Une annonce sur le site internet LICITOR

Disons que la présente Ordonnance sera publiée auprès du SPF1 de BOBIGNY pour
valoir saisie contre la

Disons que Maître LEGRAS de GRANCOURT ou son délégataire procéderont à la
distribution du prix d'adjudication et que ses frais et honoraires ainsi que les
émoluments, établis suivant barème de la procédure de distribution du prix, seront
employés en frais privilégiés de distribution du prix ou réglés conformément aux
dispositions légales en vigueur,

Disons que les frais pour parvenir à l'adjudication du bien dont s'agit seront employés
en frais préalables de vente taxés par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY et mis à la
charge de l'adjudicataire, conformément au cahier des charges qui sera déposé par
l'Avocat poursuivant.



Disons que la présente Ordonnance devra conformément aux dispositions de l'Article R.642-23 du Code de Commerce, à la requête de Monsieur Le Greffier, être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- **Madame la Procureur de la République** du Tribunal judiciaire de Bobigny, 173 avenue Paul Vaillant Couturier, 93000 BOBIGNY,
- **Maitre Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT**, sis 99 rue Pierre Sémard à BOBIGNY - 93000, en qualité de Liquidateur,
- **Feu Monsieur Frédéric BARON**, dirigeant, chez Maître Véronique BRODAGH, notaire sise 1, rue de la liberté (77580) Crecy la Chappelle
- **Feu Monsieur BARON**, chez ses héritiers, Owen, Théo et Elisa BARON sis 1 impasse de l'Ourcq (77410) CHARMENTRAY,
- **Maitre Jean-Claude GUIBERE** - Avocat au barreau de la Seine Saint Denis - 34 rue de Bourgogne à BOBIGNY - 93000, en qualité d'Avocat poursuivant la vente,
- **SCP CHIKHANI DA SILVA**, huissier de justice, sis 3, rue Jules Auffret (93500) PANTIN,
- **SOCIETE GENERALE**, Société Anonyme, identifiée sous le numéro SIREN 552 120 222 RCS PARIS ayant son siège à Paris 75009 29 boulevard Haussmann, sur la parcelle cadastrée R 143, en vertu de l'inscription de privilège de prêteur de deniers et de l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au SPF BOBIGNY 1 le 22 Avril 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 1769 et de l'inscription de privilège de prêteur de deniers et de l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au SPF BOBIGNY 1 le 22 Avril 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 1770 et bordereau rectificatif publié au SPF BOBIGNY 1 le 22 Mai 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 2112 pour lesquelles domicile est élu en l'Office Notarial de CRECY LA CHAPELLE (77580), 1 rue de la liberté

Et sur la parcelle cadastrée R 145 en vertu de l'inscription de privilège de prêteur de deniers et de l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au SPF BOBIGNY 1 le 22 Mai 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 2112 pour lesquelles domicile est élu en l'Office Notarial de CRECY LA CHAPELLE (77580), 1 rue de la liberté

OSEO, Société Anonyme à conseil d'administration identifié sous le numéro SIREN 320 252 489 RCS CRETEIL, sur la parcelle cadastrée R 145, en vertu de l'inscription de privilège de prêteur de deniers et de l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au SPF BOBIGNY 1 le 22 Avril 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 1763 et bordereau rectificatif publié au SPF BOBIGNY 1 le 07 Juillet 2021 sous les références 9304P01 2021V n° 4165 pour lesquelles domicile est élu en l'Office Notarial de CRECY LA CHAPELLE (77580) 1 rue de la liberté



Et sur la parcelle cadastrée R 143, de l'inscription de privilège de prêteur de deniers et de l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au SPF BOBIGNY 1 le 22 Avril 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 1764 et bordereau rectificatif publié au SPF BOBIGNY 1 le 07 Juillet 2021 sous les références 9304P01 2021V n° 4166 pour lesquelles domicile est élu en l'Office Notarial de CRECY LA CHAPELLE (77580), 1 rue de la liberté

- **SOCIETE GENERALE** Société Anonyme, identifiée sous le numéro SIREN 552 120 222 RCS PARIS ayant son siège à Paris 75009 29 boulevard Haussmann, sur la parcelle cadastrée R 141, en vertu de l'inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au SPF BOBIGNY 1 le 28 Mai 2002 sous les références 9304P01 2002V n° 1767 et de l'inscription de privilège de prêteur de deniers et de l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au SPF BOBIGNY 1 le 22 Avril 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 1770 et bordereau rectificatif publié au SPF BOBIGNY 1 le 22 Mai 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 2112 pour lesquelles domicile est élu en l'Office Notarial de CRECY LA CHAPELLE (77580) , 1 rue de la liberté

OSEO Société Anonyme à conseil d'administration identifié sous le numéro SIREN 320 252 489 RCS CRETEIL, sur la parcelle cadastrée R 141, en vertu de l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au SPF BOBIGNY 1 le 22 Avril 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 1762 et bordereau rectificatif publié au SPF BOBIGNY 1 le 22 Mai 2013 sous les références 9304P01 2013V n° 2113 pour lesquelles domicile est élu en l'Office Notarial de CRECY LA CHAPELLE (77580) 1 rue de la liberté

- **Le Trésor Public** agissant poursuites et diligences Monsieur Le Trésorier de la Trésorerie de BONDY en vertu de son inscription d'hypothèque légale publiée au SPF BOBIGNY 1 le 17 Mai 2016 sous les références 9304P01 2016V n° 2665 avec élection de domicile en les bureaux de Monsieur Le Trésorier de la Trésorerie de BONDY, 5/7 rue Arthur Rimbaud 93140 BONDY
- **Le Trésor Public** agissant poursuites et diligences Monsieur Le Trésorier de la Trésorerie de BONDY en vertu de son inscription d'hypothèque légale publiée au SPF BOBIGNY 1 le 14 Novembre 2017 sous les références 9304P01 2017V n° 5855 avec élection de domicile en les bureaux de Monsieur Le Trésorier de la Trésorerie de BONDY, 5/7 rue Arthur Rimbaud 93140 BONDY
- **Le Trésor Public** agissant poursuites et diligences Monsieur Le Trésorier de la Trésorerie de BONDY en vertu de son inscription d'hypothèque légale publiée au SPF BOBIGNY 1 le 28 Octobre 2020 sous les références 9304P01 2020V n° 4073 avec élection de domicile en les bureaux de Monsieur Le Trésorier de la Trésorerie de BONDY, 5/7 rue Arthur Rimbaud 93140 BONDY

en notre cabinet sur 2 pages,



Au Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, Le 11 avril 2023

Vu

Copie certifiée conforme
Le Greffier



Il m'est demandé de procéder au procès verbal de description des biens immobiliers, objet de commandement à fin de saisie immobilière.

C'EST POURQUOI, déférant à cette REQUISITION

J'ai, Yves CHIKHANI, Membre de la Société Civile Professionnelle Yves CHIKHANI & Paul-Valéry DA SILVA, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, ayant résidence à (93500) PANTIN, 3, Rue Jules Auffret, soussigné,

Le 5 SEPTEMBRE 2023 :
je me suis rendu ce jour

LOCALISATION

Les bus passent devant.

Les collèges, lycées sont à proximité immédiate.

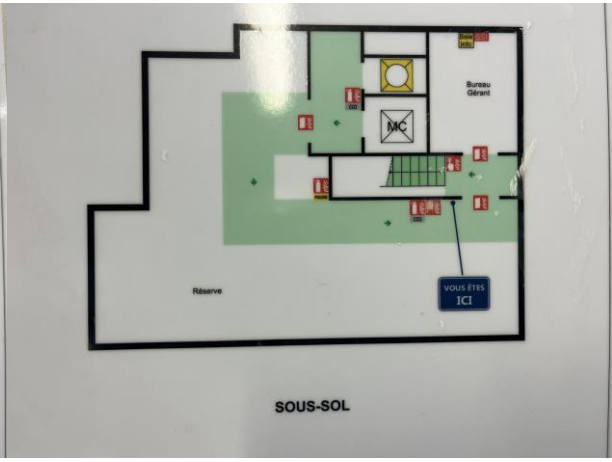
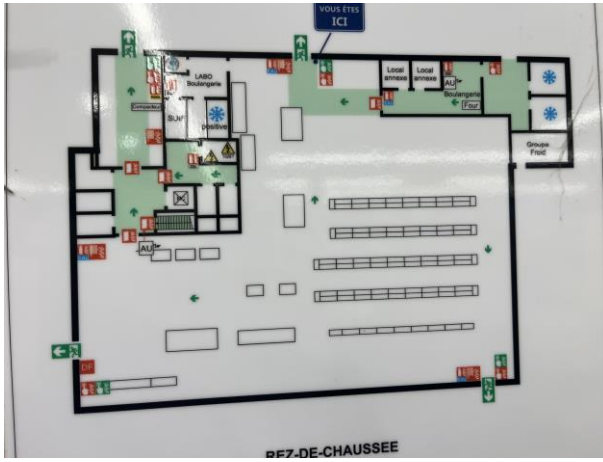
DESCRIPTION

J'ai été reçu par

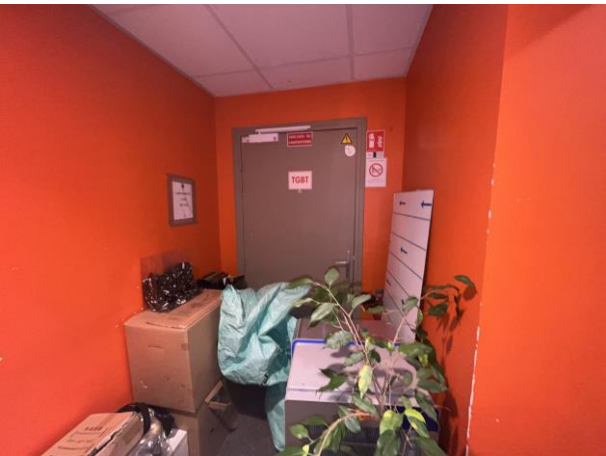
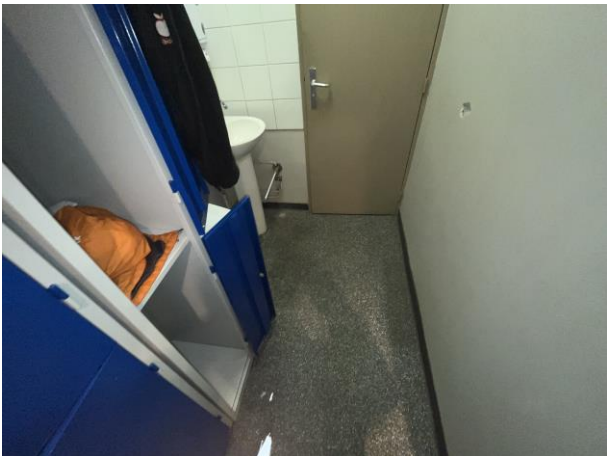
J'ai constaté que :

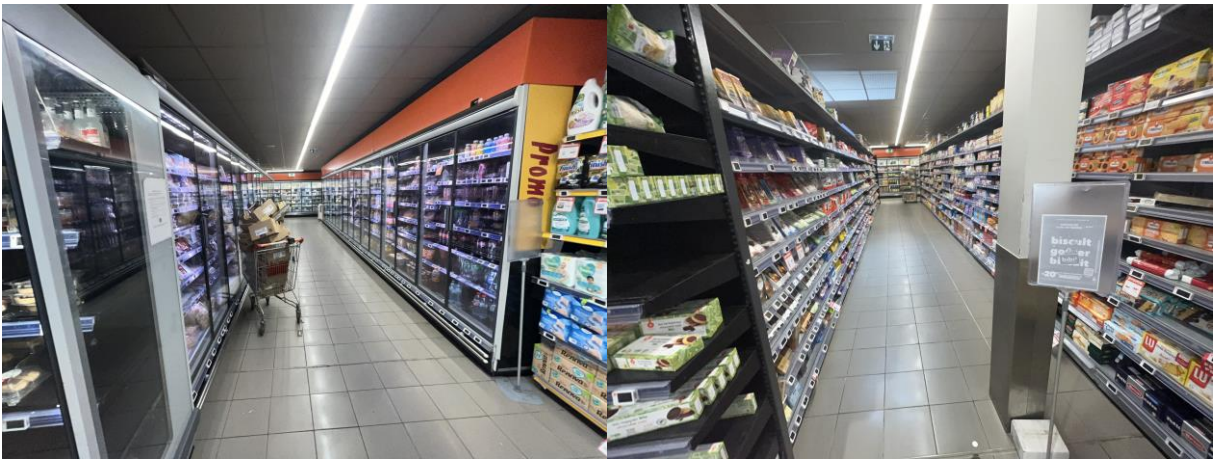




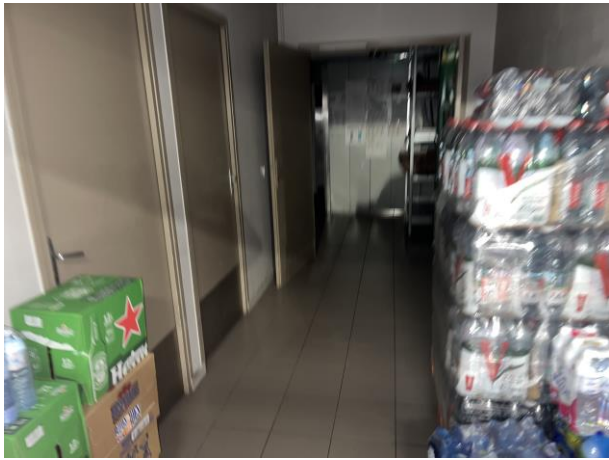




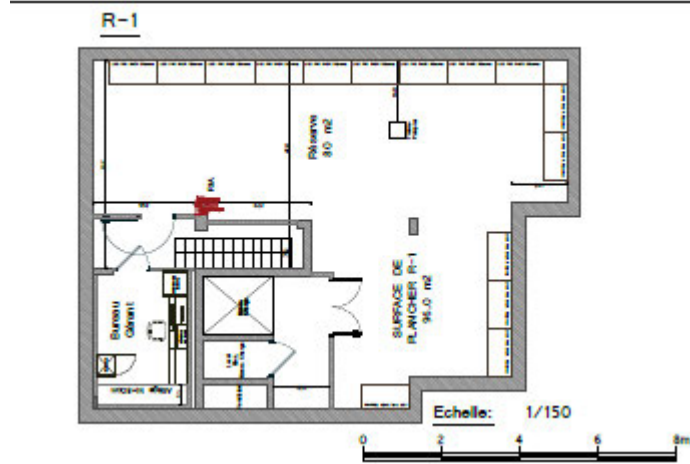


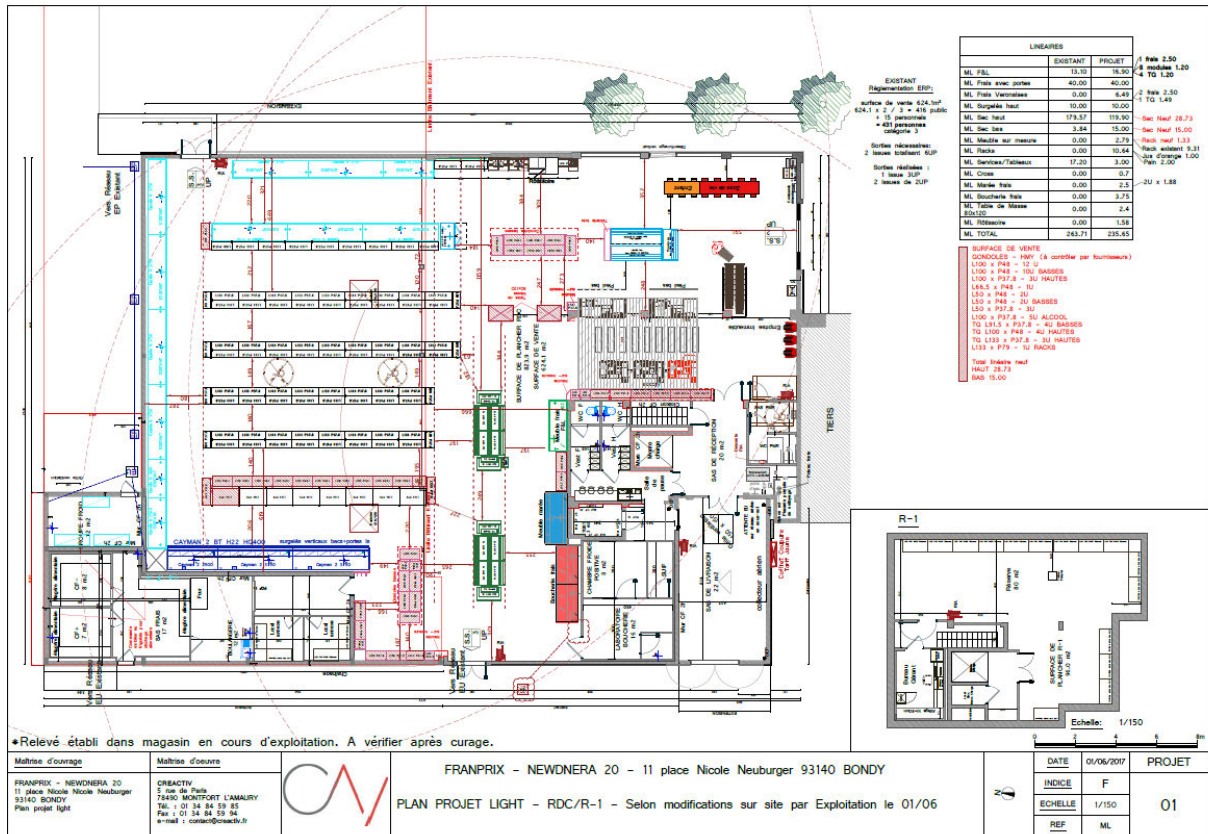






ENTREE :





*Relevé établi dans magasin en cours d'exploitation. A vérifier après curage.

Maîtrise d'ouvrage
FRANPRIX - NEWDNERA 20
11 place Nicole Neuberger
93140 BONDY
Plan projet light

Maîtrise d'oeuvre
CREACTIV
5 rue de Paris
75003 MONTMARTRE L'AMALURY
Tel : 01 34 84 59 83
Fax : 01 34 84 59 94
e-mail : contact@creactiv.fr




FRANPRIX - NEWDNERA 20 - 11 place Nicole Neuberger 93140 BONDY
PLAN PROJET LIGHT - RDC/R-1 - Selon modifications sur site par Exploitation le 01/06

DATE	01/06/2007	PROJET
INDICE	F	
SCHELLE	1/150	01
REF	ML	

CONDITIONS D'OCCUPATION :

POUR TIMBRE

B A I L

RECEVUE DE LA SOCIÉTÉ ANONYME	
LE 20 OCT 1998	
N°	81. 2000. 147/3
DE	DE TIMBRE 765 F
DE	DE SOCIÉTÉ 100 F
SIGNATURE: 	

ENTRE :

La Société } Société Anonyme au capital de 70.000.000 F, dont le siège est à la
ZI de la Vigne aux Loups, Av George Sand 91 160 LONG JUMENTAU, inscrite au registre du
commerce de Corbeil-Essonnes sous le numéro B 788 166 676 représentée par Madame
LECLERE, responsable des affaires immobilières,

désignée ci-dessous par les mots : "Le Preneur", ou " La Société"

d'une part,

ET :

La } de BONDY (SEMICOB),
Société au capital de 1.500.000 Frs dont le siège est à BONDY 93140 - Hôtel de Ville, inscrite
au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 325 124 345 00019
représentée par Monsieur SCHNEERSOHN, son Directeur,

désignée ci-dessous par les mots "Le Bailleur" ou "La SEMICOB"

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE, PUIS CONVENU CE QUI SUIT :





EXPOSE

Aux termes du compromis de vente signé entre la SEMICOB et l'OPHLM de la Ville de Bondy en date du 08 février 1993, ledit office a accepté le principe de la cession au profit de la SEMICOB d'un local d'une superficie de 94,6 m² en rez-de-chaussée et 97,9 m² en sous-sol situé au 11, Place Nicole Neuburger au sein d'une parcelle numérotée R 132 et à autoriser la SEMICOB à céder à bail à son profit les locaux disponibles.

Afin de permettre à la SEMICOB de réaliser une extension de ce local d'environ 322 m², l'OPHLM lui a transféré la jouissance dudit local en attendant le transfert de propriété qui devra intervenir dans les meilleurs délais.

La Société Félix Potin étant intéressée par la location de ce local, les parties ont décidé de conclure le présent bail.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

Y

M

MB
B

ARTICLE 1 - OBJET

Par les présentes, le bailleur fait bail à titre commercial et donne à loyer au preneur qui accepte conformément aux dispositions du décret n°53-960 du 30 Septembre 1953 modifié, les biens immobiliers désignés ci-après.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Dans l'ensemble immobilier du centre commercial Henri Barbusse, sis à Bondy, le lot N° 14 comprenant :

- une boutique d'environ 400 m²,
- un sous sol d'environ 100 m²

Cette surface comprend une partie existante à ce jour et une extension de 300m² environ réalisée par la SEMICOB, conformément au descriptif joint. Le preneur déclare prendre à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement intérieur prévus dans l'annexe ci-jointe.

ARTICLE 3 - DUREE

- a) Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le jour de la livraison du dit local.
- b) Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret précité, le preneur et lui seul aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale. Toutefois, le preneur s'engage à ne pas résilier le bail avant l'expiration de la 6ème année.
- c) La demande de résiliation devra être signifiée au bailleur au moins six mois à l'avance, conformément au décret du 30 Septembre 1953.

ARTICLE 4 - CONDITIONS

4.1. - Etat des lieux et raccordement aux réseaux

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts, ni aucun travail, ni aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles nécessitées par l'usure.

Le preneur ne pourra exiger du bailleur d'être raccordé à un réseau public autre que ceux existants.

Il fait son affaire de la demande de compteur aux services concessionnaires et des frais en découlant.

Il s'engage à respecter la réglementation sanitaire, en particulier en ce qui concerne le raccordement au réseau eau potable.

4

11

M
K

4.2. - Affectation des locaux

L'immeuble, objet des présentes, est destiné à :

Un commerce d' ALIMENTATION GENERALE, RAYONS BOUCHERIE-CROISSANTERIE-FRUITES ET LEGUMES, à l'exclusion de tout autre commerce.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

4.3. - Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de tout autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Il fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

Il respectera le règlement intérieur qui sera éventuellement établi.

4.4. - Travaux

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu préalablement l'accord du bailleur, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble, et qu'ils soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

4.5. - Entretien - Réparation

Pendant la durée du bail, toutes dépenses d'entretien, de réparations courantes et grosses réparations, y compris celles de l'article 606 du code civil, et en général toutes celles qui incombent habituellement au bailleur seront, de convention expresse, à la charge du preneur, soit que ce dernier en fasse directement son affaire, soit qu'il en rembourse la contrepartie au bailleur sur justification.

Toutefois, en ce qui concerne les réparations relevant de la garantie des articles 1792 sq. du Code Civil, le preneur s'oblige à avertir le bailleur immédiatement et en tout cas au plus tard avant l'expiration du délai de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation et à ne rien faire qui puisse faire perdre au bailleur son droit de recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le bailleur appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose contre tout tiers qu'il appartiendra et pourra donner mandat total ou partiel au preneur pour suivre ces litiges, le preneur s'obligeant d'ores et déjà à accepter ce mandat.

A ce titre, le bailleur s'engage à fournir au preneur toutes les informations nécessaires (marchés - contrat d'assurance et autre).

Les sommes qui seraient définitivement perçues par le bailleur seront suivant le cas, soit reversées au preneur qui aurait avancé le coût des réparations, dans la limite de ses dépenses justifiées, soit affectées au paiement des réparations nécessaires.

STATUT TAHAINE

Cette présente clause ne dispense pas le preneur de supporter le coût des réparations, y compris celles de l'article 606 et il devra notamment éventuellement supporter le coût des réparations qui excéderait le montant des sommes obtenues.

Le preneur souffrira que le bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, et notamment tous travaux aux murs mitoyens, passage de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux d'amélioration que le bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables de faire exécuter.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le preneur déclare renoncer à tout recours en dommages-intérêts contre le bailleur en cas d'interruption de fourniture de prestations quelconques (Gaz, Electricité, et autres) sauf carence persistante du bailleur.

4.6. - Changement de distribution

Tous changements de distribution, démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du bailleur. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

4.7. - Changement et embellissements

Le preneur ne devra apporter aucun changement aux lieux loués, si ce n'est avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le preneur en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail éventuellement renouvelé, soit par suite d'un refus de renouvellement, soit par suite de résiliation.

Au surplus, le bailleur pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure ainsi que tout matériel fixé mais spécifique à son activité, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4.8. - Visites de surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

C M

BB
M

4.9. - Garnissement

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat .

4.10. - Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, sous peine de résiliation du bail, sauf accord préalable exprès du bailleur qui devra, en outre, être appelé à intervenir à l'acte de sous-location .

Il est par ailleurs expressément convenu que les lieux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties .

La durée de la sous-location ne pourra jamais dépasser la durée restant à courir sur ce présent bail .

Le preneur s'oblige au surplus à garantir vis-à-vis de son sous-locataire, le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit.

4.11. - Cession du droit au bail

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce dans sa totalité, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble au bailleur.

En cas de cession du droit au bail, le preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance, et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du bailleur du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, de telle sorte que le bailleur puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux, tous étant tenus solidairement du tout sans pouvoir opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Cette clause s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société nouvelle ou à une société préexistante.

La cession ou l'apport en société devra être réalisé en présence du bailleur, à moins que celui-ci ait été dûment appelé au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation des biens, de redressement judiciaire ou de dissolution du preneur, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou le liquidateur du preneur, ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

U H

BR
K

4.12. - Nantissement du fonds

Le preneur s'engage à ne donner son fonds de commerce en nantissement qu'après en avoir avisé le bailleur et avoir reçu son consentement par écrit.

En cas de contravention à la présente clause, le présent contrat sera, si bon semble au bailleur, résilié aux conditions ci-après stipulées à l'article 7-1.

4.13. - Modification des statuts de la société preneuse.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de dirigeant, et autre.), elle devra signifier au bailleur, dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

4.14. - Contributions - Impôts et charges.

Le preneur acquittera ses contributions personnelles, taxes professionnelles, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, et toutes autres, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Il acquittera la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux en Ile de France.

Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il contractera directement à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant l'eau, le gaz, l'électricité, la force motrice, le téléphone,, dont il paiera régulièrement les factures.

Il remboursera chaque année au bailleur, en sus du loyer et lors de l'émission des rôles, tous les impôts et taxes, présents ou futurs, normalement à la charge de ce dernier hormis les taxes foncières, et toutes autres annexes qui grèvent et pourront grever le terrain et le bâtiment loué, le tout de manière que le loyer touché par le bailleur soit net.

4.15. - Assurances

L'assurance immeuble du propriétaire est souscrite et gérée par le bailleur.

Le preneur, pendant toute la durée du bail, est tiers détenteur et gardien unique des biens loués.

a) Assurances souscrites par le preneur :

Le preneur souscrira, avant l'entrée dans les lieux :

- une assurance "dommages" couvrant le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués, pour une valeur correspondant à leur valeur réelle.
- une assurance couvrant sa responsabilité civile, pour les risques matériels et corporels, résultant tant de son propre fait que du fait des biens loués. Cette assurance doit couvrir les risques de recours par le propriétaire-bailleur, les voisins de l'immeuble ou hors immeuble.

Le preneur devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande du bailleur.

Il devra, par ailleurs, être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir des déchéances pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification par leurs soins, au bailleur, de ce défaut de paiement. Le bailleur aura la faculté de se substituer au preneur défaillant pour effectuer ce paiement, mais le preneur devra alors le rembourser.

En outre, le bailleur aura la faculté de souscrire toute police complémentaire en cas d'insuffisance des garanties, mais le preneur devra lui rembourser les primes.

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de vol ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

b) Assurances souscrites par le bailleur.

Le bailleur souscrira, au plus tard à la réception de l'ouvrage ou à l'entrée dans les lieux du preneur si celle-ci est antérieure, une assurance des dommages pouvant être causés à l'immeuble par l'incendie ou toutes explosions, par les ouragans ou tempêtes, par la chute d'aéronefs ou d'objets tombés de ceux-ci, et par les eaux. Cette assurance devra être souscrite en valeur à neuf.

Le bailleur souscrira également une assurance le garantissant contre le recours des preneurs et des tiers.

c) Les primes d'assurances des contrats souscrits tant par le bailleur que le preneur seront à la charge de ce dernier, qui remboursera le montant des primes payées par le bailleur à première demande de ce dernier.

Le preneur s'engage à informer le bailleur de toute aggravation des risques résultant soit de l'activité du preneur, soit de tout autre fait de ce dernier, de façon que le bailleur puisse adapter la police d'assurance aux circonstances.

En cas de sinistre partiel, le preneur aura l'obligation de remettre en état le bien ou de le remplacer à l'identique à ses frais. Le bailleur, sur justification, remboursera alors le preneur du montant de ses dépenses jusqu'à concurrence du montant des indemnités versées au bailleur par la compagnie d'assurances.

En cas de sinistre total, le choix de la reconstruction ou de la non reconstruction du bâtiment appartient au bailleur.

Si le bailleur opte pour la reconstruction, il s'oblige à y procéder dans les moindres délais aussitôt que l'indemnité lui sera versée par la compagnie d'assurance, la durée et les conditions du bail n'étant pas modifiées.

Si le bailleur n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

ARTICLE 5 - LOYER - CHARGES

5.1. fixation du loyer

a) Pourcentage sur le chiffre d'affaires

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes dont le montant sera égal à 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le Preneur dans les lieux loués, la TVA qui incombera au Preneur étant facturée en sus.

U M

M
R

b) Loyer minimum garanti

POUR TIMBRE

Le loyer déterminé dans les conditions prévues ci dessus ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à 152.000 F hors taxes la première année, 174.000 F la deuxième année, 196.000 F la 3eme année, et 218.000 F à compter de la quatrième année suivant la mise à disposition des lieux, la TVA qui incombera au Preneur étant facturé en sus.

c) Indexation du loyer minimum garanti:

Le loyer minimum garanti est fixé valeur janvier 1993, il sera actualisé annuellement en plus ou en moins de plein droit et sans aucune formalité ou demande de la façon suivante:

$$L = L_0 \times \frac{BT01}{BT010}$$

Où:

BT010

L : le loyer applicable pour l'année considérée
L₀ : loyer garanti de la période considérée tel que défini au 5.1 b)
BT010: l'index bâtiment tous corps d'état connu le 1 Janvier 1993, soit 482,9
BT01 : l'index bâtiment tous corps d'état connu à la date d'actualisation
La première actualisation aura lieu à la prise d'effet du bail telle qu'elle est définie à l'article 3

En cas de cession de publication ou de disparition de l'indice BT01 avant expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent:
- De lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles

- A défaut d'accord entre les parties; l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties; faute d'accord entre elles sur le nom de l'expert, celui ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bobigny, à la requête de la partie la plus diligente

Dans tout les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties, et sa décision sera définitive et sans recours.

5.2. Définition et contrôle du chiffre d'affaires-

a) Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires:

- Le montant total des ventes, hors taxes, escomptes déduits, réalisées par le preneur dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles ou avec son autorisation, dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués, y compris les ventes à l'exportation.

- Le montant total des ventes ou services facturés à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit, notamment par lettres, télégrammes, téléphone ou démarches, donnés ou reçus dans les lieux loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile.

En cas de cession du présent bail, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer sera, dans les conditions exposées ci dessus, celui qui sera réalisé par l'exploitant dans les lieux.

4 N

MR

b) contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel qu'il est défini sous le paragraphe a) ci dessus, le preneur s'engage à transmettre au bailleur les renseignements suivants:

- Dès la fin de chaque trimestre et au plus tard dans les 30 jours qui suivent la fin de chaque trimestre, un état certifié sincère et véritable du chiffre d'affaires hors taxes réalisé au cours du trimestre échu.

Ces états trimestriels devront être établis de manière claire et précise, pour que le bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

- Dans les 2 mois suivant la clôture de l'exercice annuel, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un Expert Comptable ou un Commissaire aux Comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions de la déclaration adressée par le preneur aux services de l'Administration Fiscale.

Le preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du bailleur, pendant 3 années à partir de la fin de chaque exercice, les livres et documents comptables établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisés par lui et, le cas échéant, par ceux qu'il se sera substitué dans les lieux.

Le bailleur aura d'autre part le droit de faire procéder, par tout organisme de son choix, dans les 3 ans suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents comptables tenus par le preneur, et, ou, par ceux qu'il se sera substitué dans les lieux.

5.3. - Modalité de paiement des loyers

Les loyers seront payables trimestriellement et à terme à échoir :

a) Le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer afin d'exécuter ses travaux d'aménagements. Le loyer sera donc dû dès l'ouverture du commerce au public et au plus tard dans les deux mois suivant la date de livraison des locaux au preneur ainsi que défini à l'article 3

b) Le preneur réglera le loyer au plus tard le 5 du mois considéré sur la base du loyer minimum garanti. Tous les trimestres, le loyer sera ajusté en fonction de l'état fourni par le preneur tel que prévu à l'article 5.2 b).

c) Dans les 2 mois suivant la fin de chaque année civile, le loyer définitif pour l'année ou la fraction d'année écoulée, sera calculé en fonction du chiffre d'affaires effectivement réalisé par le preneur pendant cette même année ou fraction d'année. Une quittance complémentaire correspondant au réajustement des sommes versées sera adressée au preneur.

5.4. - Lieu de paiement - Intérêts de retard.

Ce loyer sera versé au moyen d'un chèque bancaire adressé ou déposé à la SEMICOB et libellé à l'ordre de la SEMICOB.

En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le preneur, le bailleur percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux de l'intérêt légal, majoré de cinq points, à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant considéré comme un mois entier.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, le bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts et dans le cas où le bailleur aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre du preneur, celui-ci devrait en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

UN JOUR TOME RE

5.5 La SEMICOB se réserve le droit de déléguer la gestion de l'immeuble à une autre société. Dans ce cas, la SEMICOB en avertira par simple lettre le preneur au mois un mois à l'avance, et le preneur versera alors les loyers à la société qui se sera substituée à la SEMICOB

Toutes les autres clauses du présent bail demeureront inchangées

5.6 En sus du loyer, le preneur acquittera les charges afférentes au local loué, quelle qu'en soit la nature. La répartition du coût réel des charges se fera proportionnellement aux 1/1000e loués par chacun des preneurs.

ARTICLE 6 - DECLARATION FISCALE - OPTION TVA

Conformément aux dispositions des articles 260-2° et 193 à 195 de l'annexe II du code général des impôts, le bailleur déclare opter pour le paiement de la TVA sur les loyers. Il déclare faire son affaire des déclarations d'ouverture de secteur distinct et d'option auprès de l'administration fiscale dans les conditions et délais prévus aux articles 191 et 192 de l'annexe II de l'article 286 et des articles 32 et suivants de l'annexe IV du C.G.I.

ARTICLE 7 - RESILIATION

En cas de non exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements définis dans le présent contrat, notamment à défaut de paiement des loyers à leur échéance, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé.

De plus, le preneur sera redevable au bailleur d'une indemnité fixée forfaitairement à deux fois le montant du dernier terme trimestriel en vigueur à la date de résiliation, majorée de la TVA, et ce indépendamment des loyers échus à la date de résiliation et des indemnités d'occupation dues en cas de maintien abusif dans les lieux.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer minimum garanti hors taxes sera versé par le preneur à la mise à disposition des locaux soit un montant de 38.000 F.x BT01/BT010 en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence, en plus ou en moins, sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés et production, par le preneur, de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité,

Ce dépôt de garantie doit être déposé avant l'entrée dans les lieux.

Le dépôt de garantie n'est pas imputable sur le loyer des derniers mois de jouissance.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

A chaque ajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à 3 mois de loyer minimum garanti.

Le dépôt de garantie est remis à titre de nantissement en application des articles 2071 du Code Civil.

G M

MB
K

ARTICLE 9 - NOTIFICATION A L'OPHLM DE BONDY

LA SEMICOB s'engage, dès la signature des présentes, à les notifier à l'OPHLM de la Ville de Bondy pour information.

ARTICLE 10 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile :

- jusqu'à l'entrée dans les lieux loués à : Z.I. de la Vigne aux loups, avenue George Sand, 91160 LONGJUMEAU
- après leur mise à disposition : dans les lieux loués.
- le bailleur en son siège social.

ARTICLE 12 - ENREGISTREMENT

Afin de donner date certaine au présent bail, il sera enregistré par le bailleur ; les frais d'enregistrement et de timbre seront remboursés par le preneur au bailleur, à la première demande de ce dernier.

Fait à BONDY, le *1^{er} juillet 1993*
en 4 originaux

Lu et Approuvé
(Mention manuscrite)

Pour le PRENEUR
La Société Félix Potin

Lu et approuvé
[Signature]



Lu et approuvé
Lu et Approuvé
(Mention manuscrite)

Pour la SEMICOB,
Le Directeur,

[Signature]
N. SCHNEERSOHN

Annexe 1 : Plan du local
Annexe 2 : Descriptif

M

12

AVENANT A BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société société civile immobilière au capital de 912 Euros, dont le siège social est à BONDY (93140) 11 place Nicole Neuburger, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, sous le numéro 438 949 885.

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, dûment habilité à cet effet

Ci-après dénommée "BAILLEUR"
D'UNE PART

La Société par actions simplifiée au capital de 377.000 Euros dont le siège Social est fixé Centre Commercial Henri Barbusse 11 Place Neuburger 93140 BONDY et immatriculée sous le numéro 478 984 560 RCS BOBIGNY

Représentée par Monsieur Frédéric BARON, dûment habilité à cet effet

Ci-après dénommée "PRENEUR"
D'AUTRE PART

LESQUELLES, PREALABLEMENT A L'AVENANT DE BAIL, OBJET DES PRESENTES ONT EXPOSE CE QUI SUIT:

Par acte sous seing privé en date à BONDY du 1er juillet 1993, enregistré à NOISY LE SEC le 9 juillet 1993, Folio 81, Bordereau 147/3, la société SEMICOB a consenti à la société FELIX POTIN, un bail à usage commercial du lot n°14 de l'ensemble immobilier sis à BONDY (93140), Centre Commercial Henri Barbusse, 11 Place Nicolas Neuburger, une boutique d'environ 400 m² et un sous-sol d'environ 100 m², pour une durée de 9 ans à compter rétroactivement du 1er juillet 1993 jusqu'au 1er juillet 2002.

Aux termes d'un avenant en date du 18 octobre 1996, avec effet au 1er juillet 1996, il a été pris acte de la cession du fonds de commerce intervenue le 30 juillet 1996 entre la société FELIX POTIN et la société HASIC. Les parties ont convenu de préciser que les lieux loués sont affectés à l'exploitation d'un fonds de commerce de supermarché à prédominance alimentaire et le loyer annuel hors taxes a été fixé à 2 % du Chiffre d'affaires annuel HT réalisé par le preneur dans les lieux loués à compter du 1er juillet 1997 sans être inférieur à 210.000 Francs hors taxes la 1ère année, soit le 1er juillet 1996 et 218.000 Francs hors taxes les années suivantes.



17

Aux termes d'un acte authentique en date du 29 avril 2002, reçu par l'Office Notarial de NOISY LE SEC, la société SEMICOB a vendu à la société LISEHO, lesdits lieux.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BONDY du 1er juillet 2002, la société LISEHO et la société HASIC ont renouvelé le bail d'origine, pour une durée de 9 ans, soit jusqu'au 30 juin 2011.

Aux termes d'un avenant conclu par acte sous seing privé en date du 2 janvier 2003, les parties ont convenu d'un dépôt de garantie d'un montant de 10.062 Euros versé par la société HASIC à la société

Aux termes d'un avenant conclu par acte sous seing privé en date du 31 mars 2006, les parties ont convenu de modifier temporairement le loyer jusqu'au 31 décembre 2006. A compter du 1er janvier 2007, le loyer d'origine retrouvera à s'appliquer.

Les parties ont convenu de se rencontrer afin de procéder au renouvellement du bail et, à la modification de la clause DESIGNATION et de la clause LOYER suite à un agrandissement du point de vente.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU

ARTICLE I – RENOUELEMENT DE BAIL

La _____ donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret N°53-960 du 30 septembre 1953, codifiées aux articles L 145-1 à L 145-60 du code de commerce et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels lesdites dispositions ont été complétés et modifiés et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, à la société HASIC qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE II – DESIGNATION

Les lieux loués sont désignés de la manière suivante :

Dans un immeuble situé 28 avenue de Verdun (place Nicole Neuburger n° 1 à 11) 93140 BONDY :

- un local commercial d'environ 620 m²
- Un sous-sol d'une surface d'environ 113 m².

Ainsi que les biens loués existent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les occuper depuis le 30 juillet 1996 et le 1^{er} septembre 2013 en ce qui concerne l'agrandissement de du point de vente.

ARTICLE III – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1er mars 2013, pour se terminer le 28 février 2022.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 du 30 septembre 1953 codifiées à l'article L 145-4 du Code de Commerce :

- le preneur aura dans les formes et délais prévus à l'article L 145-4 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE IV – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel fixé de la manière suivante :

a) pourcentage de chiffre d'affaires

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe dont le montant sera égal à 2 % du chiffre d'affaires annuel hors taxe réalisé par le preneur dans les lieux loués, la TVA qui incombera au preneur étant facturée en sus.

b) Loyer minimum garanti

Le loyer déterminé dans les conditions prévues ci-dessus ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à 47.353 Euros hors taxe.

c) Indexation du loyer minimum garanti

Le loyer minimum garanti est fixé valeur Juin 2014. Il sera actualisé annuellement en plus ou en moins de plein droit suivant la formule indiquée au bail du 1^{er} juillet 1993 avec l'indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE et pour la première fois le 1^{er} juillet 2015.

ARTICLE V – AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS

Les parties décident que les autres clauses, charges et conditions du bail d'origine et de ses avenants successifs, énoncés en tête des présentes, demeurent inchangées.



ARTICLE VI – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge de la société HASIC.

ARTICLE VII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, pour le bailleur et pour le preneur, en leur siège social respectif.

ARTICLE VIII – CONTESTATIONS

Pour tout litige pouvant intervenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

Fait en deux originaux,
A BONDY, le 30 juin 2014

LE BAILLEUR
SCI LISEHO
Représentée par
Monsieur Frédéric BARON



LE PRENEUR
La société HASIC
Représentée par
Monsieur Frédéric BARON



SCP Alain CASTOR - Damien LIBERT - Laurent HARA

Commissaires-Priseurs Judiciaires Associés
25 Rue Le Peletier - 75009 PARIS

Tel 01 48 24 06 32 Fax 01 48 00 91 07
Mail : castorliberthara@wanadoo.fr

Liquidation Judiciaire

Société HASIC

Dossier n° 787
Greffe n° 15.2084 du 15/12/15

Prisee dressée à la requête du Tribunal de Commerce de BOBIGNY
Sous le commissariat de **Monsieur Daniel HALFON**, Juge-commissaire.
Nommant

Maître Bertrand JEANNE
Mandataire judiciaire
2 ter rue de Lorraine
93000 BOBIGNY



MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE, LE REGLEMENT PAR CHEQUE EST ACCEPTE
Certifié ISO 9001-2008 par B-V-C



SCP Alain CASTOR - Damien LIBERT - Laurent HARA

Commissaires-Priseurs Judiciaires Associés
25 Rue Le Peletier - 75009 PARIS

Tel 01 48 24 06 32 Fax 01 48 00 91 07
Mail : castorliberthara@wanadoo.fr

Liquidation Judiciaire
Société HASIC
Dossier N°1500787

Etat descriptif et estimatif des éléments d'actifs mobiliers corporels y compris les stocks, dépendant de la procédure de Liquidation Judiciaire prononcée à l'encontre de :

Société HASIC

sise

11 Place Nicole Neuburger Centre Cial Henri Barbusse -
93140 BONDY

Effectué le mardi 12 janvier 2016, à 09 Heures 30 , en présence de Monsieur Frédéric BARON - Gérant - 1 Impasse de l'Ourcq - 77410 CHARMENTRAY, Tel 06 23 02 42 49, dûment convoqué et sur ses indications.

En application d'un Jugement du Tribunal de Commerce de BOBIGNY, en date du 15 décembre 2015, sous le commissariat de Monsieur **Daniel HALFON**, Juge Commissaire, nommant **Maitre Bertrand JEANNE**, Mandataire Judiciaire, pour suivre cette procédure, et la SCP CASTOR LIBERT HARA, aux fins de réaliser l'inventaire et la prise prévue à l'Article L 622.6 du code du Commerce. .



MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE, LE REGLEMENT PAR CHEQUE EST ACCEPTE
Certifié ISO 9001-2008 par B-V-C



NOTA BENE :

Les locaux sont en bon état de présentation et d'entretien.
 Il ne subsiste plus de denrées périssables.

Le peu de stock restant est en partie périmé;

Le maintien des fournitures d'électricité est IMPERATIF pour :

- permettre la levée du rideau de fer électrique
- assurer le fonctionnement du système de détection incendie et alarme

Il existe des biens appartenant à des tiers : "GROUPEMENT INTERMARCHÉ" essentiellement.

La remise en service des appareils de protection de froid nécessitera la présence d'un frigoriste pour éviter toute détérioration.

MOBILIER - MATERIEL

	Exploitation	Réalisation
- 2 gondoles avec étagères à pain SOMEVA H 2.20m		
. 3 Gondoles autoportantes à presse H.2m		
. 86 Gondoles épicerie autoportantes doubles face 2,5m		
. 6 Gondoles au modèle (état neuf) 1.8m	4 000	1 000
. 14 Têtes de gondoles ,		
. Important lot d'étagères au sous sol		
l'ensemble.....		
- 6 Bacs soldeurs fil laqué blanc		
. 7 Présentoirs fournisseur : Raid, Garnier	60	30
. 1 Meule à épices CIGALOU		
- 1 Lot de meubles à légumes		
. 1 Meule à légumes TEDESCO stratifié	900	400
. 1 Comptoir d'angle 5 Gondoles , 1 Angle		
. 1 Meuble composé de 2 gondoles , 4 tiroirs roulants		
- 1 Balance légumes inox SALTER 5 Kg par 10 g	150	60

Matériel Froid :

- 4 bacs 400L congélateurs couvercle verre bombé groupe intégré NOVUM Modèle 501Luc Gaz R134A	800	350
- 17 Gondoles vitrines réfrigérées positives éclairées CONSTAN 2 Portes vitrées, 6 Etagères, 11 Portes groupe déporté de 2014 (état neuf) fond noir	20 000	6 800
. 15 dito crèmerie fond blanc CONSTAN avec 2 Groupes compresseur BITZER 2DES.2Y 40S Gaz R404A		
- 2 Meubles requins réfrigérés négatifs CONSTAN L.3.75, 6 Portes en partie haute		
. 3 Bacs en partie basse		
. 1 Dito L 2.5, 4 Portes et 2 Bacs avec groupe compresseur double, BITZER Modèle 4DES.5Y.405 gaz R404A de 2014 en local technique	5 400	600
- 1 Meuble caisse CEFLA à tapis électrique avec 1 PC , 1 moniteur IBM, 1 Scanner	8 000	3 000
. 1 balance imprimante ticket EPSON état neuf 2014		
. 1 non installée		
- 5 Antennes antivols CHECKPOINT, lot d'étiquettes antennes	900	400
- 30 Paniers roulettes, 50 Caddy métal	800	300

R

- 1 Rideau d'air chaud électrique FAICO thermozone	300	120
- 10 Panneaux faux plafond chauffage rayonnant (2 Par caisse)	250	80
- 1 Système détecteur incendie, 10 Extincteurs, 3 lances		
1 Système de desenfumage manuel l'ensemble.....	3 000	MEMOIRE
- 1 Photocopieur RICOH avec monnayeur	300	150
- 1 Bac à ampoules RECYCLUM	MEMOIRE	MEMOIRE
- 1 Bac à piles COREPILE		

Vestiaires :

- 4 Armoires vestiaires métal	80	30
- 2 Présentoirs		
- 2 Vitrines réfrigérées COCA COLA	200	80

Laboratoire Boulangerie :

- 1 Four de boulangerie BONGARD de 2014	2 000	900
- 2 Chariots à plaques inox		
- 1 Chariot inox à baguettes	300	150
- 1 Plonge inox sur bati (evier et paillasse)	300	120
- 1 Lave mains coup de genou TOURNUS		
- 1 Système de désinfection ANIOS	80	30

Froid Stockage :

- 1 Sas froid ~70m3	1 500	300
- 1 Chambre froide positive DAGARD ~25m3 bardage collé	3 000	600
- 1 Chambre froide négative bardage collé ~25m3	4 000	800

Laboratoire boucherie :

- 1 Billot polyéthylène et 2 Plans de travail bati inox		
- 1 Balance à plateau déporté XTRA	350	150
- 1 Dito bati inox AVERY BERKEL M601	500	200
- 1 Plonge inox bac et paillasse	250	100
- 1 Chambre froide positive démontable avec plancher 4X3X2.5 ~25M3 Evaporateur GUNTNER	1 000	300
- 1 Sas suif, 1 Etagère, bac	50	20

Sas réception :

- 1 Lot d'étagères murales,	900	400
- 1 Autolaveuse KARCHER BRUO2C (injection/extraction)		
- 1 Presse à balle ALICIER du 26.11.2013 (balle de 300Kgs)	2 500	1 200
- 1 Transpalette manuel MIC 2 Tonnes	200	80
- 1 Transpalette électrique BT	400	150

M

K

Réserve au sous sol :

- Bureau		
1 Bureau avec retour stratifié	30	15
1 Fauteuil direction, 1 Chaise dactylo		

Réserve :

- 15 Gondoles de SAV		
1 chambre froide autonome négative groupe intégré 12m3	1 200	400
- 1 Vieux bac congelateur, 4 Armoires, 1 Bureau	200	50
.4 Rolls, etagères		

Local informatique :

- Sonorisation INTER M avec publi adress	3 000	400
. 18 Hauts parleurs de plafond		
- Système video surveillance SAMSUNG SRD 1673D	2 000	350
. 16 Cameras IR		
- 4 Lecteurs SYMBOL PDT 3100 avec base chargeur	400	150
- 1 Table bureau	15	5
- 1 Système d'alarme AVITECH peripherique et volumetrique	2 000	150

TOTAL MOBILIER - MATERIEL	71 315	20 420
----------------------------------	---------------	---------------

MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS

Société intermaché groupement :

- 10 Rolls les mousquetaires		
4 Imprimantes ticket EPSON TM C600		
4 TPE WINIX		
LOCAL INFORMATIQUE :		
2 Switchs CISCO		
1 Tablette PANASONIC		
1 Serveur DELL Poweredge T610	MEMOIRE	MEMOIRE
1 PC SYNERWAY 1 PC FUJITSU SIEMENS		
1 PC HP Modems		
1 Imprimante LEXMARK T640		
SOUS SOL :		
1 PC et moniteur DELL Tube cathodique		
1 Imprimante LEXMARK T650N		

TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	MEMOIRE	MEMOIRE
---	----------------	----------------

STOCK

- Petit stock de surgelés à enlever		
Très petit stock de collants, chaussettes, mercerie, jouets, papetterie, bricolage, alimentaire : perimé	500	100

TOTAL STOCK	500	100
--------------------	------------	------------

M
N

Nos références : / 122784 / CMO
478 984 560 R.C.S. BOBIGNY

Requérant :

Me JEANNE Bertrand
2 ter Rue de Lorraine
93011 BOBIGNY CEDEX

Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications

Sur : HASIC (09004994)

Adresse demandée: 11 PL NICOLE NEUBURGER CTRE CIAL HENRI BARBUSSE 93140 BONDY
(FRANCE)

Numéro d'identification: 478 984 560 R.C.S. BOBIGNY

Privilège(s) du Trésor fichier à jour au 15/12/2015

NEANT

Privilège(s) sécurité sociale, régimes complémentaires fichier à jour au 15/12/2015

13/11/2015 N° 031512925 Montant créance : 6 709,00 Euros
Créancier(s): URSSAF Ile-de-France
22-24 , rue de Lagny
93100 MONTREUIL

15/10/2015 N° 031512612 Montant créance : 5 534,00 Euros
Créancier(s): URSSAF Ile-de-France
22-24 , rue de Lagny
93100 MONTREUIL

10/09/2015 N° 031510570 Montant créance : 6 493,00 Euros
Créancier(s): URSSAF Ile-de-France
22-24 , rue de Lagny
93100 MONTREUIL

20/08/2015 N° 031510323 Montant créance : 15 544,00 Euros
Créancier(s): URSSAF Ile-de-France
22-24 , rue de Lagny
93100 MONTREUIL

Opération(s) de crédit-bail en matière mobilière fichier à jour au 15/12/2015

NEANT

Publicité(s) de contrats de location fichier à jour au 15/12/2015

NEANT

Publicité(s) de clauses de réserve de propriété fichier à jour au 15/12/2015

NEANT

k

Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications

Privilège(s) de vendeur et action résolutoire	fichier à jour au 15/12/2015
<i>NEANT</i>	
Nantissement(s) de l'outillage, matériel et équipement	fichier à jour au 15/12/2015
<i>NEANT</i>	
Prêt(s)	fichier à jour au 15/12/2015
<i>NEANT</i>	
Privilège(s) de l'Office français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII)	fichier à jour au 15/12/2015
<i>NEANT</i>	
Prêt(s) et délais	fichier à jour au 15/12/2015
<i>NEANT</i>	
<i>Cet état révèle les seules inscriptions de prêts et délais inscrites au greffe à partir du 25/03/1998.</i>	
Déclaration(s) de créances	fichier à jour au 15/12/2015
<i>NEANT</i>	
<i>Cet état révèle les seules inscriptions de déclarations de créances inscrites au greffe à partir du 14/01/2004.</i>	
Bien(s) inaliénable(s)	fichier à jour au 15/12/2015
<i>NEANT</i>	
<i>Cet état ne révèle que les inscriptions ayant pu être prises depuis le 05/01/1998. Pour la période antérieure, l'état n'est pas disponible.</i>	
Warrant(s) (hôtelier, pétrolier, industriel ou agricole)	fichier à jour au 15/12/2015
<i>NEANT</i>	
Gage des stocks	fichier à jour au 15/12/2015
<i>NEANT</i>	
Nantissement(s) du fonds de commerce	fichier à jour au 15/12/2015
07/04/2014 N° 011400270	Montant créance : 216 200,00 Euros Fonds de : Alimentation générale acte sous seing privé en date du : 25/03/2014 Créancier(s): Bpifrance Financement 27/31, AVE DU GENERAL LECLERC 94700 MAISONS ALFORT Elisant domicile Huissier de Justice Xavier BLANC 37 allée Parmentier BP 105 94000 Creteil
02/12/2013 N° 011300733	Montant créance : 216 200,00 Euros Fonds de : Alimentation générale acte sous seing privé en date du : 27/11/2013 Créancier(s): SOCIETE GENERALE 29, BD HAUSSMANN 75009 PARIS Elisant domicile en l'agence du RAINCY
12/09/2013 N° 011300539	Montant créance : 314 525,00 Euros

Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications

Fonds de : Alimentation générale
acte sous seing privé en date du : 06/09/2013
Créancier(s): SOCIETE GENERALE
29, BD HAUSSMANN 75009 PARIS
Elisant domicile à l'agence de LE RAINCY
18/06/2013 N° 011300354 Montant créance : 315 100,00 Euros
Fonds de : Alimentation générale
acte sous seing privé en date du : 10/06/2013
Créancier(s): OSEO
27/31, AVE DU GENERAL LECLERC 94700 MAISONS
ALFORT
Elisant domicile A LA DIRECTION REGIONAL PARIS 22/28 RUE JOUBERT
75009 PARIS

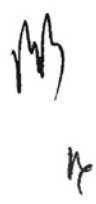
Nantissement(s) judiciaire(s)	fichier à jour au 15/12/2015
NEANT	
Nantissement(s) du fonds artisanal	fichier à jour au 15/12/2015
NEANT	
Nantissement(s) de fonds agricole	fichier à jour au 15/12/2015
NEANT	

Etat conforme aux registres du Greffe, délivré à BOBIGNY, le 16 Décembre 2015 sur 3 pages

Le Greffier,



Fin de l'état





Déclaration de cession d'un Fonds de commerce Fonds artisanal Bail commercial soumis au droit de préemption

1/2



N° 13644*01

Articles L.214-1 et A.214-1 du code de l'urbanisme

À adresser en 4 exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, au maire de la commune où est situé le fonds ou l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ou déposer en mairie contre récépissé.

N° Déclaration : Date de réception à la mairie :

1 - Identité du propriétaire du fonds ou du titulaire du bail (propriétaire du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du titulaire du droit au bail commercial)

Vous êtes une personne physique

Madame Monsieur Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : HASICRaison sociale : SAS HASICN° SIRET : 478984560Catégorie juridique : SAS

Représentant de la personne morale :

Madame Monsieur Nom : BARONPrénom : FédèleSi le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) : Adresse : Numéro : Voie : Lieu-dit : Localité : Code postal : BP : Cedex : Téléphone : Adresse électronique :

2 - Coordonnées du bailleur

Le bailleur est une personne physique

Madame Monsieur Nom : Prénom :

Le bailleur est une personne morale

Dénomination : SCI LISEHORaison sociale : N° SIRET : Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale :

Madame Monsieur Nom : BARONPrénom : FédèleSi le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) : Adresse : Numéro : MVoie : Rue Nicole NeuburgerLieu-dit : Localité : BONDYCode postal : 93140 BP : Cedex : Téléphone : Adresse électronique :

3 - Description du bien

3.1 - Localisation du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial

Numéro : M Voie : Rue Nicole NeuburgerLieu-dit : Localité : BONDYCode postal : 93140 BP : Cedex :

3.2 - Description du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial

Activité exercée : Superautob

Chiffre d'affaires réalisé au cours des trois dernières années (facultatif)

Année : Année : Année : Autres précisions :

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
POLE URBANISME ET HABITAT
Service Action Foncière et Action Commerciale
Affaire suivie par Gaëlle BONNEMAINS
Tel 01.48.50.56.32
GB/ D201703913

Maître Marc VOLFINGER
AVOCAT AU BARREAU DE LA SEINE SAINT DENIS
13 RUE DE CARENCY
93000 BOBIGNY

Bondy, le 28 avril 2017

OBJET : Déclaration de cession d'un fonds de commerce

Maître,

Par courrier parvenu en mairie le 27 avril 2017, vous m'avez informé de la cession du fonds de commerce le « HASIC » situé 11 Place Nicole Neuburger à Bondy, appartenant à la SCI LISEHO représentée par Monsieur Frédéric BARON.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la commune de Bondy renonce au droit de préemption dont elle est titulaire en application de la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2011, pour le bien visé dans la déclaration.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Très sincère,



Sylvine Thomassin
Sylvine THOMASSIN
Maire de Bondy

Marc Volfinger

De: Frederic Baron <fredericbaron00@gmail.com>
Envoyé: lundi 22 mai 2017 23:24
À: marcvolfinger@volfinger.fr

Cher Maitre,

suite à notre conversation téléphonique, je vous sollicite une dispence de présence et vous consent à authentifier sous seing privé l'acte de cession du fond de commerce de la SAS HASIC.

Mes salutations

Mr Baron



POUVOIR

Je soussigné, Monsieur Jean-François TESSONNEAU, agissant en qualité de Président de la société FRANPRIX HOLDING (RCS CRETEIL - 955 200 621), ladite société agissant elle-même en qualité de Gérante de la Société **NEWDNERA 20**, société en nom collectif au capital de 1.000 Euros, dont le siège social se situe au 123 quai Jules Guesde - 94400 VITRY-SUR-SEINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 814 247 391,

Donne tout pouvoir à :

**Monsieur Benoît BIENFAIT ou Monsieur Hervé KORANIAN
Ou Monsieur Marc SAURY ou à défaut, Madame Angélique BUSTEAU**

Domiciliés professionnellement au 123 quai Jules Guesde à Vitry sur Seine (94400),

A l'effet de régulariser au nom et pour le compte de la société NEWDNERA 20, les actes et engagements nécessaires à la réalisation de l'acquisition du fonds de commerce sis 11 place Nicole Neuburger Centre Commercial Henri Barbusse 93140 Bondy, détenu par la société SAS HASIC (Rcs 478 984 560) actuellement placée sous le bénéfice d'une procédure de liquidation judiciaire ouverte par jugement du Tribunal de commerce de Bobigny le 30 décembre 2015, pour un prix ferme et définitif de 820.000 (HUIT CENT VINGT MILLE) euros.

Le présent pouvoir de signature s'étend à toutes autres pièces et documents qu'il serait nécessaire de régulariser en relation avec la mission énoncée.

Etabli pour faire valoir ce que de droit,

Le 22 mai 2017

**Pour la société NEWDNERA 20
Monsieur Jean-François TESSONNEAU**

Faire précéder la signature de la mention « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



Justificatif des paiements

NEUBURDIS

S.N.C.
Au Capital de 1 000 euros
11 PLACE NICOLE NEUBURGER
93140 BONDY
RCS BOBIGNY B 814247391 81424739100026



Numéro avis débit : 0000007161
Vos références :
Concernant : BONDY - PL. N. NEUBURGER
11 PLACE NICOLE NEUBURGER
BONDY
Saint-Etienne, le 06.07.2021
Feuillet n° : 1 / 1
Identification de la location :
93354-K93354W20-T4081

ALLAUZEN - LIEURADE
19 AVENUE MARCEL DASSAULT
93370 MONTFERMEIL

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre règlement par virement concernant les opérations détaillées ci-dessous :

Rubrique	Période du	au	N° location	Montant	Devise
Loyer variable additionn	01/07/2021	30/09/2021	74919-00001	12.519,71	EUR
T.V.A.				2.503,94	EUR
A PAYER				15.023,65	EUR

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

CNUR	110	Conditions de Règlement
VIREMENTS BANCAIRES REFERENCES BANCAIRES DU FOURNISSEUR FR90XXXXX09500000461904U57		

Pour information, la locataire m'a remis les derniers reversements de loyer dont copie ci-dessous.

DE CE QUE DESSUS, j'ai dressé le présent Procès Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit,
- **insérant les photographies prises par moi**

Maître Yves CHIKHANI

