

14 NOV. 2023

COPIE

**ASSIGNATION EN FIXATION DE LOYER DEVANT
MADAME OU MONSIEUR LE JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE **QUATORZE** ≡ **NOVEMBRE**

A LA DEMANDE DE :

La société SARAVEST

SCI au capital de 300,00 €,

Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 793 764 937,

Dont le siège social est 42, avenue des Tilleuls 75016 PARIS,

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

BAILLERESSE

Ayant pour Avocat

Maître Sébastien DENEUX

SCP LEICK-RAYNALDY & ASSOCIES

Avocats Associés au Barreau de Paris

12 rue des Pyramides 75001 Paris

Tel : 01.43.25.42.42 – Fax : 01.43.29.95.34 - Toque P 164

Elisant domicile en son Cabinet et également en mon Etude

J'AI :

COMMISSAIRE DE JUSTICE

L'HONNEUR D'INFORMER :

La S.C.P. VENEZIA

- Commissaires de justice associés

130, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE

(92200), soussigné par l'un d'eux : (voir fin d'acte)

La société GJ O'CLOCK

SARL au capital de 10.000 €

Immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°877 990 697

Dont le siège social est 9 Place des Champs Philippe 92 250 LA GARENNE COLOMBES

Prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Maître Thibaut MARTINAT

SELARL AJRS

3 avenue de Madrid

92 200 NEUILLY SUR SEINE

PAR COPIE SÉPARÉE

comme il est dit en fin d'acte

PRENEUR

QU'IL LEUR EST DONNE ASSIGNATION D'AVOIR A SE TROUVER ET COMPARAÎTRE à l'audience et devant Madame ou Monsieur le Juge des loyers commerciaux près le Tribunal de Judiciaire de Nanterre, siégeant au Palais de Justice de Nanterre, Annexe 6 rue Pablo Neruda 92000 NANTERRE (salle 2.03)

le 11 mars 2024 à 9h30

TRÈS IMPORTANT

Dans un délai de **QUINZE JOURS**, à compter de la date du présent acte, vous êtes tenus de constituer avocat pour être représentés devant ce Tribunal (article R. 145-29 du code de commerce)

A défaut vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

- Il vous est rappelé les dispositions suivantes, tirées de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, et qui sont ici applicables :

Art. 5 : « Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.

Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie. »

Art. 5-1 : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5, les avocats inscrits au barreau de l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacune de ces juridictions. Ils peuvent postuler auprès de la cour d'appel de Paris quand ils ont postulé devant l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny et Créteil, et auprès de la cour d'appel de Versailles quand ils ont postulé devant le tribunal judiciaire de Nanterre.

La dérogation prévue au dernier alinéa du même article 5 leur est applicable. »

- Il vous est par ailleurs rappelé les articles suivants du code de procédure civile :

Art. 641 : « Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours. »

Art. 642 : « *Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.*

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. »

Art. 642-1 : « *Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées. »*

Art. 643 : « *Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :*

1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;

2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger. »

- Il est enfin indiqué, en application de l'article 752 du Code de procédure civile, que le(s) demandeur(s) n'est (ne sont) pas d'accord pour que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L. 212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.

- Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé.

OBJET DE LA DEMANDE

Fixation du loyer d'un bail renouvelé au 3 juin 2023 pour des locaux situés 9 place des Champs Philippe 92250 LA GARENNE COLOMBES.

1- SUR LA SITUATION LOCATIVE ET LA PROCEDURE

1.1

La société SARAVEST est propriétaire de locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble situé 9 place des Champs Philippe 92250 LA GARENNE COLOMBES.

Selon acte sous seing privé en date du 11 mars 2014 à effet du 3 juin 2014, la société CHARLED a consenti sur ce bien à la société SST, aux droits de qui s'est trouvée la société GJ O'CLOCK consécutivement à l'acquisition du fonds de commerce de la société SST, un bail commercial moyennant un loyer global de 27 860 €.

Plus précisément, la société CHARLED a cédé les droits et biens immobiliers de l'immeuble sis 9 place des Champs Philippe 92250 LA GARENNE COLOMBES çà la société SARAVEST par et du 3 juin 2014.

Quant à elle, la société SST a cédé le fonds de commerce qu'elle exploitait à cette adresse à la société GJ O'CLOCK aux termes d'un acte sous seing privé en date du 25 novembre 2019.

Pièces n°1 et 2 : Bail et acquisition du fonds de commerce

Pièce n°3 : Attestation de propriété

Suivant jugement du Tribunal de Commerce de NANTERRE du 6 avril 2023, le Tribunal a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la société GJ O'CLOCK, et désigné, avec mission d'assistance, Maître Thibaut MARTINAT (SELARL AJRS) en qualité d'Administrateur.

Pièce n°4 : Extrait BODACC

1.2

Aux termes d'un acte de Maître VENEZIA, Commissaire de Justice à Neuilly, en date du 1^{er} décembre 2022, la SCI SARAVEST a fait signifier à la société GJ O'CLOCK un congé pour mettre un terme à ce bail et offrir son renouvellement moyennant un loyer de 38 300 € se décomposant comme suit :

- Boutique : 35 700 €,
- Parkings : 2 600 €,
- Toutes autres clauses du bail expiré demeurant inchangées.

Pièce n°5 : Congé ave coffre de renouvellement

1.3

Le preneur a indiqué par courrier du 20 juillet 2023 qu'il acceptait le principe du renouvellement du bail commercial, sans se prononcer sur le montant du loyer sollicité.

Pièce n°6 : Courrier société locataire du 20.07.2023

1.3

C'est dans ces conditions que la propriétaire bailleuse a signifié un mémoire le 26 juillet 2023 à la preneuse, comportant un exposé des faits et leurs conclusions tendant à voir fixer à la somme de 46 100 €/an en principal et par an (Quarante-six mille cent euros) pour un renouvellement de bail de neuf années entières et consécutives prenant effet au 3 juin 2023.

Pièce n°7 : Mémoire

Pièces n°8 et 8-1 : Courrier notification RAR société locataire et courrier SELARL AJRS

A ce jour, plus d'un mois s'est donc écoulé depuis cette notification, et la société GJ O'CLOCK n'a toujours pas notifié de mémoire.

La société preneuse n'a pas retiré le courrier RAR de notification (à la différence de celui notifié à l'Administrateur Judiciaire réceptionné le 31 juillet 2023), de telle sorte que le mémoire lui a été parallèlement signifié.

Pièce n°9 : Signification mémoire 20 septembre 2023

Il lui appartiendra d'en notifier un et d'en adresser simultanément un exemplaire au Greffe du juge des Loyers Commerciaux.

II- SUR LES DEMANDES DE LA SCI SARAVEST

Conformément aux articles R 145-27, R 145-28, et R 145-29 du Code de commerce, la société SARAVEST, prise ne la personne de son gérant, saisit le Juge des loyers commerciaux afin qu'il soit fait droit à ses demandes, telles que formulées dans le mémoire notifié le 26 juillet 2023 et de tout autre mémoire qu'elle se réserve le droit de notifier ultérieurement s'il échet.

Il est donc demandé à Madame ou Monsieur le Juge des Loyers Commerciaux près le Tribunal Judiciaire de Paris de :

- Recevoir la SCI SARAVEST en ses demandes de fixation du loyer du bail renouvelé et de la déclarer bien fondée,
- Le loyer des lieux loués sis 9 place des Champs Philippe 92 250 LA GARENNE COLOMBES à la somme de 46 100 €/an en principal et par an (Quarante-six mille cent euros) pour un renouvellement de bail de neuf années entières et consécutives prenant effet au 3 juin 2023, les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées,
- Fixer pour le cas où une mesure d'expertise serait ordonnée, un loyer provisionnel pendant la durée de l'instance, à la somme à la somme 46 100 €/an en principal et par an (Quarante-six mille cent euros),
- Adjuger à la requérante le bénéfice de ses conclusions contenues dans le mémoire notifié le 26 juillet 2023 et signifié en tant que de besoin le 20 septembre 2023 et de tout autre mémoire qu'elle se réserve le droit de notifier ultérieurement s'il échet,
- Condamner la société GJ O'CLOCK et de Maître Thibaut MARTINAT, es qualité d'Administrateur judiciaire de la société GJ O'CLOCK au paiement d'une somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire,
- Condamner la société GJ O'CLOCK et de Maître Thibaut MARTINAT, es qualité d'Administrateur judiciaire de la société GJ O'CLOCK au paiement des entiers dépens.

PAR CES MOTIFS
et faisant corps avec le présent dispositif
dont ils sont le soutien nécessaire

Vu les articles R 145-23 et suivants du Code de commerce,
Vu le mémoire notifié le 26 juillet 2023,

Il est demandé au Juge des Loyers Commerciaux près le Tribunal Judiciaire de NANTERRE de bien vouloir :

RECEVOIR la Société SARAVEST en son exploit introductif d'instance,

ADJUGER à la demanderesse le bénéfice de ses conclusions contenues dans son mémoire notifié le 26 juillet 2023 et de tout autre mémoire qu'elle se réserve le droit de notifier ultérieurement s'il échet,

FIXER le loyer des lieux loués sis 9 place des Champs Philippe 92 250 LA GARENNE COLOMBES à la somme de 46 100 €/an en principal et par an (Quarante-six mille cent euros) pour un renouvellement de bail de neuf années entières et consécutives prenant effet au 3 juin 2023, les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées,

CONDAMNER la société GJ O'CLOCK et de Maître Thibaut MARTINAT, es qualité d'Administrateur judiciaire de la société GJ O'CLOCK au paiement des intérêts de droit des arriérés de loyer à compter du 3 juin 2023 et à la capitalisation desdits intérêts dans les conditions de l'article 1154 du Code Civil,

DIRE que toutes les autres clauses et conditions du bail demeurent inchangées,

DIRE que le dépôt de garantie devra être réajusté,

FIXER dans les termes du mémoire précédemment notifié le 26 juillet 2023, dans l'hypothèse où une mesure d'expertise serait ordonnée, le loyer provisionnel, pendant la durée de l'instance, à la somme à la somme 46 100 €/an en principal et par an (Quarante-six mille cent euros),

CONDAMNER la société GJ O'CLOCK et de Maître Thibaut MARTINAT, es qualité d'Administrateur judiciaire de la société GJ O'CLOCK à la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

DIRE n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir,

CONDAMNER la société GJ O'CLOCK et de Maître Thibaut MARTINAT, es qualité d'Administrateur judiciaire de la société GJ O'CLOCK aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Liste des pièces :

Pièces n°1 et 2 : Bail et acquisition du fonds de commerce

Pièce n°3 : Attestation de propriété

Pièce n°4 : Extrait BODACC

Pièce n°5 : Congé ave coffre de renouvellement

Pièce n°6 : Courrier société locataire du 20.07.2023

Pièce n°7 : Mémoire

Pièces n°8 et 8-1 : Courrier notification RAR société locataire et courrier SELARL AJRS

Pièce n°9 : Signification mémoire 20 septembre 2023