

COMMISSAIRES DE JUSTICE  
ASSOCIES  
Eric PIQUET

www.idfacto.fr

Office de PARIS (75007)  
168 Rue de Grenelle  
75345 PARIS Cedex 07

Accueil : Lundi au vendredi  
8 H 30 à 17 H 00  
Standard : 01 44 18 05 00  
Fax : 01 44 18 05 06  
SIRET : 835 200 411 00030

## NOS REFERENCES

Dossier N°  
MD:1795973 - SI75

PHARMACIE OCTAVIA /  
DAGES Anne Marie

Dossier suivi par :  
Saima ISLAM  
Ligne directe : 01 44 18 09 47  
Mel direct : C14-75@idfacto.fr

## VOS REFERENCES

A398871/2023-0042  
A398871/2023-0042

### Paiement par virement bancaire

IBAN : FR65 4003 1000 0100 0030  
0427 A75  
BIC : CDCGFRPP

Paiement par Carte Bancaire  
www.idfacto.fr

Identifiant : 2998337  
Code Personnel : 624253

## CABINET LEXIPOLIS

Avocats Associés  
46 rue Auguste Babet  
97410 SAINT PIERRE DE LA REUNION

PARIS, le 22/01/2024

FACTURE : 24.01.5809

Mes Chers Maîtres,

J'ai le plaisir de vous adresser, en retour, l'EXPEDITION d'une DEMANDE DE  
RENOUVELLEMENT régularisé(e) le 19 janvier 2024.

Le compte de mes frais et honoraires s'établit ainsi :

Libellé	HT	Débours	TVA	TTC
19/01/2024 DEMANDE DE RENOUVELLEMENT	99,17	2,40	19,83	121,40
TVA 20,00% HT 99,17 TVA 19,83				
Total	99,17	2,40	19,83	121,40
<b>SOLDE A PAYER :</b>				<b>121,40</b>

Dont je confie le règlement à vos bons soins.

Votre bien dévoué.



N° de déclaration CL 4424 n° DCC 010-30183  
Conformément à la loi du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit  
d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour  
exercer ce droit, veuillez vous adresser aux personnes habilitées à l'effet.  
Tel : 01 44 18 05 00 du 01 novembre 1982. La présente facture est payable  
immédiatement. Toute somme non payée dans les 10 jours est susceptible de  
porter intérêt à un taux égal à une fois et demi le taux de l'intérêt légal et  
sous le régime de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement  
fixés à 10 euros par l'art. 1117-0 du Code de Commerce.

SAS ID FACTO

Capital Social € 820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411  
Siège Social : 27-28, rue des Prisonniers - CS 10135 - 92571 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-HAINCY (93) - CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)



# EXPEDITION

LP/EPP/2022-0041 Pharmacie Octavia Conseil juridique

**S.A.S ID FACTO**  
Commissaires de Justice Associés  
Office de PARIS (75007)  
168 rue de Grenelle

## DEMANDE DE RENOUELEMENT

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE ET LE **DIX NEUF JANVIER**

A LA REQUETE DE :

La société **PHARMACIE OCTAVIA**, société d'exercice libéral par actions simplifiée au capital de 35.000 €, dont le siège est 124 Boulevard Saint-Denis, 92400 COURBEVOIE France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 882 638 703, locataire d'un local à usage de pharmacie, sis 124 Boulevard Saint-Denis, 92400 COURBEVOIE France, agissant par son président en exercice,

ELISANT DOMICILE EN MON ETUDE,

J'ai Nous, SAS ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice Associés à PARIS (75007), 168 rue de Grenelle, l'un d'eux soussigné,

NOTIFIE, DIT ET DECLARE A :

Madame Anne Marie DAGES, demeurant Calle del Lago 8 — La Cala Golf — C 10 29649 MIJAS COSTA (Espagne), ayant élu domicile dans les locaux de son administrateur de biens, la Société Maurice ROLAND-GOSSELIN S.A, au capital de 110.000 Euros, dont le siège est, 8-10 rue Villedo, PARIS 75001, où étant et parlant à :

### Comme dit en la signification de l'acte

Suivant acte sous seing privé en date du 21 janvier 2020, il a été rappelé que :

*« Madame Anne Marie DAGES, demeurant Calle del Lago 8 — La Cala Golf — C 10 29649 MIJAS COSTA (Espagne), ayant pour administrateur de biens, la Société Maurice ROLAND-GOSSELIN S.A, au capital de 110.000 Euros, dont le Siège est à PARIS 8ème, 6, rue de Saint-Petersbourg, elle-même représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Hervé ROLAND-GOSSELIN, a donné à bail à usage commercial à Madame LEVY Pascale qui l'a accepté, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à COURBEVOIE 92400 122/124 Boulevard Saint-Denis aux conditions suivantes :*

#### DESIGNATION :

*AU REZ-DE-CHAUSSEE : Une boutique à l'extrême gauche de l'immeuble, avec à la suite une arrière-boutique, un bureau et un laboratoire, une petite cour et droit aux w.c. communs.*

*Une cave.*

*AU PREMIER ETAGE : Un appartement comprenant : Une entrée, un grand séjour, une chambre, une cuisine, un w.c , une salle-de-bains.*

*Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, le preneur déclarant les parfaitement connaître pour les occuper déjà, renonçant à élever aucune réclamation pour raison, soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.*

## **DUREE**

*Le présent bail est consenti par le bailleur et accepté par le preneur pour une durée de NEUF années entières et consécutives, commençant à courir le PREMIER AVRIL DEUX MILLE QUINZE (1ER AVRIL 2015) pour se terminer le TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE VIN'GT QUATRE (31 MARS 2024), à la volonté exclusive du preneur, mais à charge pour lui dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des périodes triennales de prévenir le bailleur de son intention au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.*

## **DESTINATION**

*Les lieux loués sont destinés à y exercer l'activité suivante : PHARMACIEN ET VENTE DE PRODUITS QUE SON COMMERCE COMPORTE à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie, ou toute autre utilisation des lieux.*

## **CHARGES ET CONDITIONS**

*Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes, que le preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer, ni indemnité quelconque. Mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble; elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local loué, ou s'appliquer à des services ou des éléments d'équipement qui sont ou qui seront installés dans l'immeuble.*

## **OCCUPATION - JOUISSANCE**

*1°) De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé, en totalité ou en partie.*

*De ne pouvoir céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.*

*Toute cession devra être notifiée les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au preneur, il restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Une grosse de l'acte de cession devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire.*

*En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leurs droits.*

*De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux, même temporairement, à des tiers.*

*2°) De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. De les tenir constamment 'ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.*

3°) De satisfaire à toutes les charges de Police, de Ville et de Voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, et tous autres impôts à la charge du locataire, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et d'en justifier au bailleur à toute réquisition.

4°) De notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'évènement tout changement concernant la société.

#### **ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS**

5°) Prendre les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au bailleur aucune réparation d'aucune sorte, de faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur rende les lieux en parfait état de réparation et d'entretien. Le bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

En application de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, un état récapitulatif des travaux réalisés sur les trois exercices précédents est joint au présent bail.

Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du bailleur et aux frais du preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés au présent contrat.

6°) Entretien, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, 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.

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

7°) Ne faire aucun changement, démolition, percement de mur ou cloison, etc., sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous les travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du bailleur dont les honoraires resteront à la charge du preneur. Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

8°) Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

9°) 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 jugera nécessaire, 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, excédât-elle quarante jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

10°) De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les Compagnies distributrices des eaux du gaz de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le bailleur pourra obliger le preneur à faire poser tout compteur. Le preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.

11°) De laisser pénétrer dans les lieux, le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le preneur, qui détient la clé des locaux loués.

12°) Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations.

#### **RESPONSABILITE - RECOURS**

13°) S'assurer contre les bris de glace, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, ainsi que pour les risques locatifs et le recours de voisins ô une compagnie notoirement solvable, avec affectation de privilège du bailleur. 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 du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

14°) Prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements mobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire, pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

15°) Renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble,
- b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au concierge,
- c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés,

- d) *en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire ;*
- e) *en cas d'humidité, fuites infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisations communes masquées par un coffrage établi par le bailleur. Le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques,*
- f) *en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur,*
- g) *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 n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts. Le preneur devra en outre rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.*

#### **REGLEMENT D'IMMEUBLE**

*16°) de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il existe, ainsi que tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles, et notamment :*

- a) *De ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes et sur les balcons,*
- b) *De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc.,*
- c) *De ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries sous l'effet du gel,*
- d) *De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition que ce dernier ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci,*
- e) *De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du preneur, soit par le fait de son personnel ou de sa clientèle,*
- f) *De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble,*
- g) *De se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toute réclamation qui serait faite notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations, ou radiations causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché,*
- h) *De ne pouvoir installer aucune machine ou moteur,*
- i) *De ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner de véhicule quelconque dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis, même momentanément;*

- j) De ne jeter dans le vide-ordure aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement,
- k) De ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur,
- l) De ne pouvoir placer aucun objet ou étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués,
- m) De ne pouvoir suspendre de pots de fleurs ou jardinières aux volets, garde-corps ou balcons
- n) De ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur,

17°) De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boites à ordures de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

#### **CONGES ET VISITES DES LIEUX**

18°) De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé reçu ou donné ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-neuf heures, dimanche et fêtes légales exceptées, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

19°) De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location, et justifié par présentation des acquêts du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférents aux lieux loués.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

*Etat des Risques et Pollutions- Diagnostic de Performance Energétique- Diagnostic Amiante.*

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un Etat des Risques et Pollutions (ERP) établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Par ailleurs, il est ici précisé qu'un diagnostic de performance énergétique prévue par l'article L. 1334- 7 du CCH ainsi qu'un diagnostic amiante prévue par l'article R. 1334-16, du Code de la santé public sont en cours de réalisation et leur seront adressés ultérieurement pour être joints au présent bail.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Le présent contrat est soumis aux dispositions du décret du 30 Septembre 1953, qui n'ont pas été abrogées par l'Ordonnance du 18 Septembre 2000 et aux articles L. 145.1 à L 145-51 du nouveau Code de Commerce.

*Pour la révision du loyer, les parties se référeront aux dispositions ci-dessus visées, et autres Lois subséquentes, tant pour la forme de la procédure, les délais, que les conditions du fondement juridique.*

### **LOYER - CHARGES**

*Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal annuel de VINGT ET UN MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTIMES (soit : 21.492,44 EUROS)*

*Que le preneur s'oblige à payer, trimestriellement et à terme échu, au domicile de son bailleur ou de son mandataire, et ce le premier de chaque terme.*

*Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus indiqué est fixé pour la première période triennale du bail et qu'il sera révisable pour les périodes suivantes selon les textes légaux en vigueur. La date de révision est fixée au 1er Avril.*

*Le preneur versera au bailleur ou à son mandataire, pour les charges, en même temps que le loyer une participation dans le remboursement des prestations communes et des charges de l'immeuble, révisable à tout moment en fonction des dépenses.*

*En application de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, un décompte de charges locatives pour l'exercice précédent est annexé au présent bail.*

*Dans l'hypothèse où le bailleur déciderait d'opter pour le régime de la T.V.A., le preneur s'engage d'ores et déjà à en accepter le principe. Dès lors, le montant des échéances appelées sera soumis à T.V.A.*

*En cas de suppression totale ou partielle de ces impôts, taxes ou prélèvements, et de leur remplacement par d'autre à la charge des propriétaires, le preneur paiera une somme égale au montant des impositions anciennes.*

### **CLAUSE PENALE (article 1226 et suivants du Code Civil)**

*En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra de plein droit payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier, 10 % du montant des sommes dues pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement, que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.*

### **DEPOT DE GARANTIE**

*A la garantie du paiement du loyer et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le bailleur a à l'instant versé au preneur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de TROIS CENT QUARANTE SIX EUROS ET VINGT DEUX CENTIMES (346,22 Euros), qui déduite de celle de ONZE MILLE QUATRE VINGT DOUZE EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTIMES (11.092,44 EUROS), précédemment versée, forme celle de DIX MILLE SEPT CENT QUARANTE SIX EUROS ET VINGT DEUX CENTIMES (10.746,22 Euros), montant du nouveau dépôt de garantie. Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur restera entre les mains du bailleur jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au preneur après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance, notamment au titre de dégâts, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le preneur, ou du fait du preneur, étant ici précisé que les lieux seront restitués en parfait état d'entretien et de réparation.*

*A chaque révision du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté de telle sorte qu'il corresponde toujours au montant de 6 mois de Loyers.*

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

*Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de foyer, ou du montant des accessoires, à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dues en vertu du présent contrat ou de la Loi, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou un mois après une sommation d'exécuter, demeurés infructueux. Le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.*

*Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués, et dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages intérêts.*

*En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du foyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement, nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans 1s cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.*

### **MODIFICATIONS - TOLERANCES**

*Toute modification qui pourrait être apportée aux présentes, y compris la variation du foyer, devra obligatoirement être constatée par un acte dont le coût de rédaction demeurera à la charge du preneur qui s'y oblige.*

*Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.*

### **FRAIS**

*Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, en ce compris tous avenants, et renouvellements éventuels, quelle qu'en soit la nature, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.*

*Les frais en découlant seront calculés en fonction du barème du Cabinet :*

*Renouvellement : Honoraires de 13,20 % T.T.C. du loyer lorsque le loyer en principal annuel est inférieur à 10.000 Euros.*

*Honoraires de 8,70 % T.T.C. du loyer lorsque 1e foyer en principal annuel est supérieur à 10.000 Euros.*

### **ELECTION DE DOMICILE**

*Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.*

*Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.*

La société PHARMACIE OCTAVIA a acquis la qualité de locataire par suite de l'acquisition du fonds de commerce de pharmacie appartenant à Madame Pascale LEVY née BENAÏM, suivant acte sous seing privé du 23 janvier 2020 enregistré au SDE de Paris St-Hyacinthe le 04 février 2020 sous le numéro de dossier 2020 00006492, référence 7544P61 2020 A 02111, et publié au Bodacc A n° 20200030 du 12/02/2020, annonce n° 1558

**CECI EXPOSE :**

En application des dispositions de l'article L145-10 du Code de commerce, la société PHARMACIE OCTAVIA sollicite par le présent acte, le renouvellement dudit bail aux conditions rappelées ci-dessus pour une durée de neuf années entières et consécutives, commençant à courir le **PREMIER AVRIL DEUX MIL VINGT-QUATRE (01 AVRIL 2024)** pour se terminer le **TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE TRENTE-TROIS (31 MARS 2033)**,

Il est rappelé, conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L.145-10 du Code de commerce, que « *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* ».

**SOUS TOUTES RESERVES**



**COMMISSAIRES DE JUSTICE  
ASSOCIES**  
Éric PIQUET**S.A.S. ID FACTO**  
Office de PARIS (75007)  
168 Rue de Grenelle  
75007 PARIS**NOS REFERENCES****Dossier N°****MD:1795973 - S175**PHARMACIE OCTAVIA / DAGES  
Anne Marie

Dossier suivi par : Saima ISLAM

Ligne directe : 01 44 18 09 47

Mail : C14-75@idfacto.fr

**Paiement par virement  
bancaire**

IBAN : FR65 4003 1000 0100

0030 0427 A75

BIC : CDCGFRPP

**Paiement par Carte Bancaire**

www.idfacto.fr

**ACTE DE****COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

EXPÉDITION

**COÛT DE L'ACTE**

Emol.	91,50
SCT	7,67
	-----
H.T.	99,17
T.V.A. à 20,0%	19,83
Timbres	2,40
	-----
T.T.C	121,40

**MODALITÉS DE REMISE DE L'ACTE**  
(À DOMICILE ÉLU)Requérant : **SAS PHARMACIE OCTAVIA**

Et autres demandeurs en tant que de besoins mentionnés dans l'acte signifié.

Titre de l'acte signifié : **une DEMANDE DE RENOUELEMENT**Date de signification : **19 janvier 2024**Destinataire : **Madame Anne Marie DAGES**AU domicile élu chez son administrateur de biens, la S.A. MAURICE ROLAND-  
GOSSELIN 8-10 rue Villedo 75001 PARISCet acte a été signifié par **clerc assermenté**, parlant à **Madame KOUAH Safia, Assistante**, ainsi déclaré,  
rencontré(e) dans les lieux, qui a déclaré être habilité(e) à recevoir la copie.Conformément aux dispositions de l'article 657 du Code de Procédure Civile, la copie de l'acte a été remise 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 le cachet de mon Étude apposé sur la fermeture du pli.Les lettres prévues à l'article 658 du Code de Procédure Civile, comportant les mêmes mentions que l'avis de  
passage et contenant copie de l'acte ont été adressées dans le délai légal tant au domicile réel qu'au domicile  
élu.Le présent acte n'est pas soumis à taxe fiscale et comporte **6 feuilles sur l'original et 6 feuilles sur la copie.**

Les mentions relatives à la signification sont visées par le Commissaire de Justice.

Eric PIQUET  
Commissaire de Justice

