EXPEDITION

LYVÉAS AVOCATS

VERSAILLES
3A, rue Pétigny
78000 Versailles
01 39 50 03 76

MANTES-LA-JOLIE
Siège social
29, rue de Lorraine
78200 Mantes-la-Jolie
01 30 98 75 00

PARIS
9, avenue Marceau
75116 Paris
01 30 98 75 00

www.lyveas.fr
Avocats aux barreaux de Versailles et Paris
Lyvéas Avocats
SELARL au capital de 285 135 € - RCS Versailles D 419 438 791
N° TVA intracommunautaire : FR 84419438791

SAS ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de Neuilly sur Seine (92200)
27-29 rue des Poissonniers

Affaire : YF PARTICIPATIONS / PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY
N/Réf. : 21.06125/AF

ASSIGNATION EN RÉFÉRÉ DEVANT LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

L'an deux mille vingt-quatre et le SEIZE JUILLET

À LA REQUÊTE DE

La SARL YF PARTICIPATIONS, SARL au capital de 358.456 €, immatriculée au RCS sous le n° 539.193.516 ayant son siège social 41 Avenue Georges V 75008 PARIS agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège,

Ayant pour avocat :

La SELARL LYVEAS AVOCATS
Maître Antoine de la FERTE,
avocat au barreau Versailles,
3, rue Pétigny 78000 Versailles,
Toque n° 283, Téléphone : 01 39 53 63 36,

Au Cabinet duquel il est fait élection de domicile et qui se constitue sur les présentes et ses suites,

J'AI, **Nous, S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à NEUILLY SUR SEINE (92200), 27/29 Rue des Poissonniers, l'un d'eux soussigné,**

COMMISSAIRE DE JUSTICE SOUSSIGNÉ

DONNÉ ASSIGNATION À :

La SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, SELARL au capital de 10.000 € immatriculée au RCS sous le n° 884 963 299 ayant son siège social 13 rue de Paris 92110 CLICHY agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège,

Où étant et parlant à **Comme dit en la signification de l'acte**

D'AVOIR À COMPARAÎTRE LE

Jeudi 19 décembre 2024 à 9h30 par-devant monsieur et madame le Président du tribunal judiciaire de NANTERRE tenant l'audience des référés en la salle ordinaire desdites audiences au Palais de Justice de NANTERRE, annexe du tribunal, 6, Rue Pablo Neruda 92000 NANTERRE.
RG PROVISOIRE : 24/A5654

TRÈS IMPORTANT

Dans les QUINZE JOURS de la date indiquée en tête du présent acte, sous réserve d'un allongement en raison de la distance, conformément aux articles 643 et 644 du Code de procédure civile, vous êtes tenue de charger un avocat ayant sa résidence professionnelle dans le ressort de la Cour d'appel de Versailles. Toutefois, si l'assignation vous est délivrée dans un délai inférieur ou égal à quinze jours avant la date indiquée en tête du présent acte, vous pouvez constituer avocat jusqu'à l'audience - si vous n'entendez pas bénéficier de l'aide juridictionnelle et que l'avocat choisi est l'avocat plaidant - de vous représenter devant le tribunal judiciaire de NANTERRE.

Article 5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 :

" *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."

Article 5-1 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 :

" *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."

Article 643 du Code de procédure civile :

" *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."

Article 644 du Code de procédure civile :

" *Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger.*"

Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège du Tribunal judiciaire de leur domicile et, par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971, charger un avocat ayant sa résidence professionnelle dans le ressort du tribunal judiciaire de NANTERRE.

Conformément aux dispositions de l'article 54, 4°, du Code de procédure civile, figurent ci-après les mentions de la désignation des immeubles exigées par la publication au fichier immobilier :

OBJET DE LA DEMANDE

La SARL YF PARTICIPATIONS est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 13, Rue de Paris 92110 CLICHY.

Les biens dont elle est propriétaire ont fait l'objet d'un bail commercial en renouvellement par acte sous seing privé signé le 4 août 2015, consenti par Madame Annie L'AOT aux droits de laquelle se trouve désormais la société YF PARTICIPATIONS, à Monsieur Larbi JEHOUANI, pharmacien.

Ce bail a été consenti à Monsieur Larbi JEHOUANI pour 9 années entières et consécutives à compter du 1er juillet 2015 à échéance du 30 juin 2024.

La désignation mentionnée au bail est la suivante :

- Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un local composé d'une partie avec devanture vitrée en façade sur la rue de Paris, avec un accès par le hall de l'immeuble, comportant deux pièces et un WC

- Au rez-de-chaussée de l'immeuble, une boutique d'angle en façade sur la rue de Paris et la rue des cailloux comportant porte d'entrée, devanture vitrée en glace claire d'un seul volume,

- Un couloir avec accès au hall de l'immeuble desservant : une pièce avec fenêtre sur la rue des cailloux, un accès cave où se trouve une chaudière à gaz, la partie habitation desservie par un couloir central garni de rangements, le tout composé d'une chambre sur la rue des cailloux, une grande salle de bains avec WC, deux chambres sur cour, un séjour traversant, une cuisine sur cour avec une porte donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.

Selon acte de cession d'officine de pharmacie en date du 4 mai 2020, il a été procédé à la cession par Monsieur Larbi JEHOUANI du fonds d'officine de pharmacie exploité dans les locaux donnés à bail à la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY sous la condition suspensive visée à l'article L 5125-9 du code de la santé publique.

Selon acte en date du 31 juillet 2020, il a été constaté la réalisation de la condition suspensive précitée et la réitération des engagements de cession du 4 mai 2020.

Conformément à l'article L145-9 du code de commerce, par acte en date du 5 octobre 2023 la SARL YF PARTICIPATIONS a donné congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à effet du 30 juin 2024 à l'effet de permettre au bailleur de reprendre les locaux.

La SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY n'a pas répondu au congé avec refus de renouvellement.

Il apparaît donc que la SARL YF PARTICIPATIONS a le plus grand intérêt, dès à présent, à solliciter la désignation d'un expert, suivant les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, afin que l'indemnité d'éviction puisse être estimée de manière contradictoire.

L'expert recevra également pour mission de valoriser l'indemnité d'occupation.

Une telle mesure d'expertise permettra aux parties d'être fixées sur le plan pécuniaire et sera ainsi susceptible de permettre un rapprochement utile, et à défaut, de permettre à la juridiction du fond de statuer en toute connaissance de cause.

Dans ces circonstances, il est demandé au juge des référés de faire droit à la demande, avec la mission proposée ci-après.

La liste numérotée des pièces justificatives visées par la requérante figure dans le bordereau annexé aux présentes écritures.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 145 du code de procédure civile,
Vu les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce
Vu le bail du 4 aout 2015
Vu le congé commercial avec refus de renouvellement délivré par le bailleur en date du 5 octobre 2023

Il est demandé à Madame, Monsieur le Président de :

- **Renvoyer** les parties à se pourvoir au fond, et cependant dès à présent, vu l'urgence :

Vu les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile,

- **Désigner** tel expert qui plaira dont la mission sera la suivante :

- **Se rendre** sur place 13 rue de PARIS à CLICHY (92110)

- En présence des parties et de leurs conseils ou du moins après une convocation régulière entendre les parties en leur dires et observations et y répondre ;

- **Visiter** les lieux, **décrire** les locaux commerciaux situés 13 rue de PARIS à CLICHY (92110), composés :

  - Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un local composé d'une partie avec devanture vitrée en façade sur la rue de Paris, avec un accès par le hall de l'immeuble, comportant deux pièces et un WC

- Au rez-de-chaussée de l'immeuble, une boutique d'angle en façade sur la rue de Paris et la rue des cailloux comportant porte d'entrée, devanture vitrée en glace claire d'un seul volume,

- Un couloir avec accès au hall de l'immeuble desservant : une pièce avec fenêtre sur la rue des cailloux, un accès cave où se trouve une chaudière à gaz, la partie habitation desservie par un couloir central garni de rangement, le tout composé d'une chambre sur la rue des cailloux, une grande salle de bains avec WC, deux chambres sur cour, un séjour traversant, une cuisine sur cour avec une porte donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.

tels qu'ils résultent du bail renouvelé en date du 4 aout 2015,

- **Se faire communiquer** tous documents et pièces utiles par les parties et par tout tiers dans un délai qui lui appartiendra de fixer qu'il estimera utile à l'accomplissement de sa mission,

- **Rechercher**, en tenant compte de la nature des activités commerciales autorisées par le bail, de la situation et de l'état des locaux, tous éléments permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction,

- **Rechercher**, en tenant compte des activités de dépôt autorisées par le bail et les facilités offertes par la situation des lieux, tous éléments utiles à l'estimation de l'indemnité d'éviction compensatrice du préjudice résultant de la perte du fonds de commerce, indemnité comprenant notamment la valeur marchande du fonds, déterminée suivant les usages de la profession, augmenter les frais de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation afférents à la cession d'un fonds de commerce de même importance, et du montant du préjudice correspondant au trouble commercial que subirait le locataire, ainsi que tous éléments de préjudice qu'il pourrait faire valoir conformément aux dispositions de l'article L. 145-14 du code de commerce, en précisant qu'il y aura perte ou transfert de fonds,

- **Fournir**, en donnant des références précises, tous éléments permettant de déterminer dans quelle mesure le locataire aurait la possibilité de transférer son fonds sans perte importante de clientèle, sur un emplacement de qualité équivalente, et quelle serait dans l'affirmative le coût d'un tel transfert en ce inclus l'acquisition d'un titre locatif comportant les mêmes avantages juridiques de l'ancien bail, les frais et droits de mutation afférents à cette acquisition, et les dépenses nécessaires de déménagement et de réinstallation, ainsi que la réparation du trouble commercial qui résulterait d'un tel transfert,

- **Rechercher**, en tenant compte de la nature des activités commerciales autorisées par le bail, de la situation et de l'état des locaux, tous éléments permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'occupation,

- **Dire** que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile et qu'il déposera son rapport au greffe du tribunal judiciaire de VERSAILLES dans le délai de 2 mois à compter de l'avis de consignation, sauf prorogation de ce délai dûment sollicité en temps utile auprès du juge du contrôle,

- **Dire** que l'expert devra, lors de l'établissement de sa première note aux parties, indiquer les pièces nécessaires à sa mission, le calendrier de ses opérations et le coût prévisionnel de la mesure d'expertise,

- **Dire** que, sauf accord contraire des parties, l'expert devra adresser à celles-ci un pré-rapport de ses observations et constatations,

- **Dire** que l'expert devra fixer aux parties un délai pour formuler leurs dernières observations ou réclamations en application de l'article 276 du code de procédure civile et rappeler qu'il ne sera pas tenu de prendre en compte les transmissions tardives,

- **Désigner** le magistrat chargé du contrôle des expertises pour suivre la mesure d'instruction et statuer sur tous les incidents,

- **Dire** que l'expert devra rendre compte à ce magistrat de l'avancement de ses travaux d'expertise et des diligences accomplies et qu'il devra l'informer de la carence éventuelle des parties dans la communication des pièces nécessaires à l'exécution de sa mission conformément aux dispositions des articles 273 et 275 du code de procédure civile,

- **Fixer** la provision à valoir sur la rémunération de l'expert.

- **Réserver** les dépens.

SOUS TOUTES RÉSERVES

La liste numérotée des pièces justificatives visées par la requérante figure dans le bordereau annexé aux présentes écritures.

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES

1. Acte de renouvellement du bail commercial du 4 août 2015
2. acte de cession d'officine de pharmacie du 31 juillet 2020
3. acte de congé avec eux refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction du 5 octobre 2023
4. plan des locaux

ID FACTO
NEUILLY SUR SEINE

MD:1914095

Acte : 114077

S.A.S. ID FACTO
Office de NEUILLY-SUR-SEINE
27/29, rue des Poissonniers
92200 NEUILLY SUR SEINE
www.idfacto.fr

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Didier RICHARD
Frédéric NADJAR
Vincent FRADIN
Manon FÉNIÉ

CARTE BLEUE VISA MasterCard

NOS REFERENCES
Dossier N°
MD:1914095 - LPE92

YF PARTICIPATIONS/PHARMACIE DE LA PORT

Dossier suivi par :
Léa PELO
Ligne directe : **01.40.88.91.91**
Mail : **C14-92@idfacto.fr**

Vos Références :

Paiement par virement bancaire

IBAN :FR97 4003 1000 0100 0029 4385 H21
BIC : CDCGFRPPXXX

Paiement par Carte Bancaire
www.idfacto.fr
Identifiant : 3078841
Code Personnel : 961850

ACTE DE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

COUT DE L'ACTE	
Emol.	36,56
SCT	9,40
H.T.	45,96
TVA à 20,0%	9,19
Timbres	2,40
T.T.C	57,55

COMMISSAIRE DE JUSTICE

0

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION
Personne Morale

Destinataire : PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY

Cet acte a été remis au Destinataire par Clerc Assermenté
Dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix et suivant les déclarations qui lui ont été faites

REMISE AU DESTINATAIRE PERSONNE MORALE :

Nom : SADOUGUI Prénom Karim

Qualité Gérant

☒ Représentant légal ☐ Fondé de pouvoir
Qui a déclaré être Habilité à recevoir l'acte et qui accepte de recevoir la copie de l'acte.

Je lui laisse la copie sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte et mon cachet appos
sur la fermeture du pli. Je laisse également un avis de passage daté avertissant le signifié de la remise de la copie en mentionnant
nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise. La lettre prévue p
l'article 658 du C.P.C. a été adressée dans le délai prévu par la loi.

REMISE A DOMICILE ELU

☐ Au domicile élu par le destinataire chez :
Remis à :
Nom : Prénom

Qualité

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C. a été adressée avec une copie de l'acte
signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

REMISE A DOMICILE PERSONNE MORALE :

N'ayant pu, lors de mon passage, rencontrer un représentant légal, fondé de pouvoir ou une personne habilitée à rece
l'acte, la copie du présent acte a été remise à :

Nom : Prénom

Qualité

Ainsi déclaré et qui accepte de recevoir l'acte.

Certitude du domicile :

☐ Tableau des occupants ☐ Boîte aux lettres ☐ Porte palière
☐ Interphone ☐ Enseigne commerciale ☐ Par la personne présente
☐ Sonnette ☐ Lieu de travail non communiqué

Je lui laisse la copie sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte et mon cachet ap
sur la fermeture du pli. Je laisse également un avis de passage daté avertissant le signifié de la remise de la copie en mentionn
nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise. La lettre prévu
l'article 658 du C.P.C. a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Visa par le Commissaire de Justice des mentions relatives à la signification

[ ] Maître Frédéric NADJAR
[ ] Maître Didier RICHARD
[ ] Maître Vincent FRADIN
[X] Maître Manon FÉNIÉ

S.A.S. ID FACTO Commissaires de Justice Associés NEUILLY SUR SEINE

La copie du présent acte comporte 5 feuilles.