



SELARL ACTAY
CAROLLE YANA
 Huissier de Justice Associé

Kévin MIMOUN
 Huissier de justice Salarié

5, Cité de Phalsbourg
 75011 PARIS

Téléphone : 01 42 72 14 08
 Fax : 01 77 65 60 89
 info@actay.fr

Paiement CB accepté



sur

Site : www.albouyana.com
 Identifiant : 441214 Mot de
 passe : 143896

ou par virement sur RIB CDC IBAN :
 FR02 4003 1000 0100 0031 4952 N37 BIC :
 CDCG FR PP

Horaires d'Ouverture : 09H30 à 18H00
 Constats 24/24 Urgence au 01.42.72.14.08

Demande de constat 24/24
 au 01 42 72 14 08

Depuis le 1er janvier 2017 :
 compétence nationale pour les constats

**ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE**

1ERE EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

MD:62198

TCO

TCO@ACTAY.FR

Emolument	202,93
SCT	7,67

H.T.	210,60
Tva 20%	42,12
TF art 302 bis Y CGI	14,89
Timbres	1,89

Coût de l'acte	269,50

CONGÉ AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT CINQ JUIN

Nous, SELARL ACTAY CAROLLE YANA, titulaire d'un office d'Huissier de Justice, et KEVIN MIMOUN, Huissier de Justice Salarié, près le Tribunal Judiciaire de Paris, y résidant 5 Cité de Phalsbourg 75011 Paris, par l'un d'eux soussigné

À :

SARL GROUPE PLUS PLUS AUTO MOTO ECOLE PASSY

Société immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 831 344 585

6 rue Gavarni

75016 PARIS

Où étant et parlant à : comme il est dit en fin d'acte

À LA DEMANDE DE :

Madame LONGOBARDI Hélène Pauline Yvonne née DURAND le 15/11/1927 à Paris (75011), de nationalité française, usufruitière, demeurant La Source Vallon Saint Jacques, Le Tholonet 13100 AIX-EN-PROVENCE,

Madame LONGOBARDI Isabelle, Eugénie, Cécile née le 06/01/1959 à Paris (75014), de nationalité Française, nue-proprétaire, demeurant 445 Chemin de la Plaine 13100 BEAURECUEIL

Madame LONGOBARDI Florence, Marie, Nathalie née le 20/04/1964 à Boulogne Billancourt (92), de nationalité Française, nue-proprétaire, demeurant les Olivarielles, Chemin 952, Route Transhumances, Glenettes nord 84530 VILLELAURE

Monsieur LONGOBARDI Yann, Xavier, Thomas né le 02/02/1989 à Aix en provence (13), de nationalité Française, nu-proprétaire, demeurant 22 allée des Cigales, le Daphné 1, Bâtiment 1 13100 AIX-EN-PROVENCE

Propriétaires représentés aux présentes par Madame Denise LADOUX, Administrateur de biens à Paris 8^{ème} au 8 rue du Rocher,

Elisant domicile en notre Etude

JE VOUS RAPPELLE :

Que suivant contrat de renouvellement de bail commercial sous seing privé en date à Paris le 25/11/2004, Madame Hélène LONGOBARDI aux droits et place de laquelle se trouvent présentement Madame Isabelle LONGOBARDI, Madame Florence LONGOBARDI, Monsieur Yann LONGOBARDI, nu-proprétaire et Madame Hélène LONGOBARDI, usufruitière, a fait bail et donné loyer pour une durée de TROIS – SIX – NEUF années entières et consécutives à compter du 01 janvier 2003 à Monsieur et Madame LEPINASSE aux droits et place desquels se sont succédés la SARL 16 AUTO ECOLE suite à une cession de fonds de commerce intervenue le 3 avril 2006, aux droits et place de laquelle vous vous trouvez présentement suite à une cession de fonds de commerce intervenue le 7 juin 2017 ; divers locaux à usage d' AUTO ECOLE, VENTE ET ACHAT DE VOITURES ET AGENCE DE TOURISME dépendant d'un immeuble situé 6 rue Gavarni 75016 PARIS, à savoir :

- Une boutique à droite de la grille d'entrée de l'immeuble sis 6 rue Gavarni 75016 PARIS, une cave.
- Au 1^{er} étage : un logemen deux pièces, cuisine, WC.

Que le bail a été renouvelé par l'effet d'un congé avec offre de renouvellement de bail qui vous a été signifié le 23 juin 2011, à effet à compter du 01 janvier 2012 aux clauses et conditions du bail expiré.

Que ce renouvellement de bail a été consenti pour une durée de TROIS – SIX – NEUF années entières et consécutives à compter du 01 janvier 2012 pour se terminer le 31décembre 2020

Conformément aux articles L 145.9 et L 145.10 du code du commerce,



SELARL ACTAY CAROLLE YANA

Huissier de Justice Associé

Kévin MIMOUN
Huissier de justice Salarié

5, Cité de Phalsbourg
75011 PARIS

Téléphone : 01 42 72 14 08
Fax : 01 77 65 60 89
info@actay.fr

Paiement CB accepté



sur

Site : www.albouyana.com
Identifiant : 441214 Mot de
passe : 143896

ou par virement sur RIB CDC IBAN :
FR02 4003 1000 0100 0031 4952 N37 BIC :
CDCG FR PP

Horaires d'Ouverture : 09H30 à 18H00
Constats 24/24 Urgence au 01.42.72.14.08

Demande de constat 24/24
au 01 42 72 14 08

Depuis le 1er janvier 2017 :
compétence nationale pour les constats

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

1ERE EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

MD:62198

TCO

TC@ACTAY.FR

Emolument	202,93
SCT	7,67

H.T.	210,60
Tva 20%	42,12
TF art 302 bis Y CGI	14,89
Timbres	1,89

Coût de l'acte	269,50

Le Demandeur entend mettre fin a cette location et vous donne en conséquence congé pour

LE 31 décembre 2020 (TRENTE-ET-UN DECEMBRE DEUX MILLE VINGT)

Et entend offrir un renouvellement de bail avec un nouveau loyer à compter du **01 janvier 2021 (PREMIER JANVIER DEUX MILLE VINGT-ET-UN)**

Vous déclarant que le présent congé est donné conformément aux dispositions de l'article L145-9 alinéa 5 du code de commerce, afin de voir s'ouvrir le droit au renouvellement des locataires, et que soient déterminées les conditions du nouveau bail.

Le demandeur entend modifier les clauses relatives au prix du loyer afin de voir fixer celui-ci à la somme annuelle en principal, de

20.000 EUROS (VINGT MILLE EUROS) HORS TAXES et HORS CHARGES , mais sous réserve que vous ayez bien rempli les clauses, charges et conditions du votre bail

TRÈS IMPORTANT

Si vous entendez, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction vous devez saisir le tribunal compétent dans le délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

En cas d'accord sur le principe du renouvellement mais de désaccord sur les conditions, la partie la plus diligente peut saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l' article R145-23 du code de commerce

Si vous entendez seulement contester le dépassement du plafond prévu à l'article L145.34 du code de commerce vous devrez préalablement à la saisine du président, saisir la commission départementale de la conciliation prévue à l'article L 145.35 code de commerce, cette commission est saisie par l'envoi à son secrétaire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (art du décret du 9 mai 1988) elle peut être saisie a tout moment à compter du présent congé avec offre de renouvellement.

Rappel des textes légaux :

Article L145-9 du code de commerce

- Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 207

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.



SELARL ACTAY
CAROLLE YANA
Huissier de Justice Associé

Kévin MIMOUN
 Huissier de justice Salarié

5, Cité de Phalsbourg
 75011 PARIS

Téléphone : 01 42 72 14 08
 Fax : 01 77 65 60 89
 info@actay.fr

Paiement CB accepté



sur

Site : www.albouyana.com
 Identifiant : 441214 Mot de
 passe : 143896

ou par virement sur RIB CDC IBAN :
 FR02 4003 1000 0100 0031 4952 N37 BIC :
 CDCG FR PP

Horaires d'Ouverture : 09H30 à 18H00
 Constats 24/24 Urgence au 01.42.72.14.08

Demande de constat 24/24
 au 01 42 72 14 08

Depuis le 1er janvier 2017 :
 compétence nationale pour les constats

**ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE**

1ERE EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

MD:62198

TCO

TC@ACTAY.FR

Emolument	202,93
SCT	7,67

H.T.	210,60
Tva 20%	42,12
TF art 302 bis Y CGI	14,89
Timbres	1,89

Coût de l'acte	269,50

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Article L145-10 du code de commerce

- Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 207

A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception . Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

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.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Article L145-34 du code de commerce

- Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 11
- Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 9

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.



SELARL ACTAY

CAROLLE YANA

Huissier de Justice Associé

Kévin MIMOUN
Huissier de justice Salarié

5, Cité de Phalsbourg
75011 PARIS

Téléphone : 01 42 72 14 08
Fax : 01 77 65 60 89
info@actay.fr

Paiement CB accepté



sur

Site : www.albouyana.com

Identifiant : 441214 Mot de
passe : 143896

ou par virement sur RIB CDC IBAN :
FR02 4003 1000 0100 0031 4952 N37 BIC :
CDCG FR PP

Horaires d'Ouverture : 09H30 à 18H00
Constats 24/24 Urgence au 01.42.72.14.08

Demande de constat 24/24
au 01 42 72 14 08

Depuis le 1er janvier 2017 :
compétence nationale pour les constats

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

1ERE EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

MD:62198

TCO

TC@ACTAY.FR

Emolument	202,93
SCT	7,67

H.T.	210,60
Tva 20%	42,12
TF art 302 bis Y CGI	14,89
Timbres	1,89

Coût de l'acte	269,50

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

NOTA :

Conformément au 21 II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Article L145-35 du code de commerce

- Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 10

Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

Article R145-23 du code de commerce

Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.

Les autres contestations sont portées devant le tribunal de grande instance qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.



**SELARL ACTAY
CAROLLE YANA**

Huissier de Justice Associé

Kévin MIMOUN
Huissier de justice Salarié

5, Cité de Phalsbourg
75011 PARIS

Téléphone : 01 42 72 14 08
Fax : 01 77 65 60 89
info@actay.fr

Paiement CB accepté



sur

Site : www.albouyana.com
Identifiant : 441214 Mot de
passe : 143896

ou par virement sur RIB CDC IBAN :
FR02 4003 1000 0100 0031 4952 N37 BIC :
CDCG FR PP

Horaires d'Ouverture : 09H30 à 18H00
Constats 24/24 Urgence au 01.42.72.14.08

Demande de constat 24/24
au 01 42 72 14 08

Depuis le 1er janvier 2017 :
compétence nationale pour les constats

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

REFERENCES A RAPPELER :

MD:62198

TCO

COÛT DE L'ACTE

Emolument	202,93
SCT	7,67

H.T.	210,60
Tva 20%	42,12
TF art 302 bis Y CGI	14,89
Timbres	1,89

Coût de l'acte	269,50

MD:62198

Acté : 113476

PROCES VERBAL DE REMISE ETUDE

Requérant : Madame Hélène Pauline Yvonne LONGOBARDI née DURAND, Madame Isabelle, Eugénie, Cécile LONGOBARDI, Madame Florence, Marie, Nathalie LONGOBARDI, Monsieur Yann, Xavier, Thomas LONGOBARDI

Titre de l'acte signifié : un CONGE AVEC OFFRE RENOUVELLEMENT BAIL

Date de signification : 25 juin 2020

Destinataire : SARL GROUPE PLUS PLUS AUTO MOTO ECOLE PASSY, 6 rue Gavarni 75016 PARIS

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres.
- ✓ Présence d'une enseigne.
- ✓ Adresse confirmée par voisin

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ La société est fermée lors du passage du clerc

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Clerc assermenté 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 mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en mon Etude.

Conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Dans l'hypothèse d'une signification d'une assignation aux fins de résiliation de bail d'habitation, le document prévu à l'article 1^{er} du décret n°2017-923 du 9 mai 2017, a été déposé par pli séparé, au domicile où à la résidence du destinataire de l'acte.

Le présent acte est soumis à taxe fiscale et comporte 3 feuilles sur la copie.

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

Carolle YANA

