

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SEPT AVRIL
A 14 H 45

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 2, rue de Villeneuve à SUCY-EN-BRIE,

Représenté par son syndic, la société IMMOBILIER DU GRAND PARIS (IGP), inscrite au RCS sous le numéro 509 673 911, dont le siège social est situé 48, rue Henri Barbusse 91330 YERRES,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens saisis appartenant à la succession vacante de Monsieur [REDACTED] représentée par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, il me requiert à l'effet de procéder à la description d'un local à usage de commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3 du 2, rue de Villeneuve à SUCY-EN-BRIE, correspondant au lot de copropriété n° 43

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL EN DATE DU 28 MAI 2021.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 22 MARS 2023.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,



Me suis transportée ce jour au 2, rue de Villeneuve à SUCY-EN-BRIE (Val-De-Marne)

Et là étant, en présence de Monsieur Hervé GLOECKLER, serrurier de la société ATH, de Monsieur Rui RIBEIRO, expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT et de deux témoins, Monsieur Didier MAGAL et Madame Shirley STEPHAN, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

Le local à usage de commerce est situé à l'angle de la rue de Villeneuve. Il s'agit d'un local à usage de restauration.

Sur place, je rencontre Monsieur Mehmet CAN, représentant la société LIMEAU.

- ✓ *Il m'indique que la société LIMEAU est locataire des biens depuis le 13 mai 2011.*
- ✓ *Il me précise que le bail comprend un loyer mensuel de 750 € charges comprises.*
- ✓ *Il m'indique régler ses loyers à un notaire, Me Philippe SAMARUT, qui serait chargé de la succession.*
- ✓ *Il me présente son bail que je photographie.*

DESCRIPTION DU LOCAL

SALLE DE RESTAURATION

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m. Au-delà, les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est constitué de dalles de faux plafond.

La pièce prend jour par des vitrines à armature métallique.

La pièce prend également jour par une fenêtre à deux battants coulissants, équipée de montants métalliques et de double vitrage.

Deux portes desservent respectivement une petite cuisine et des toilettes.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

3

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

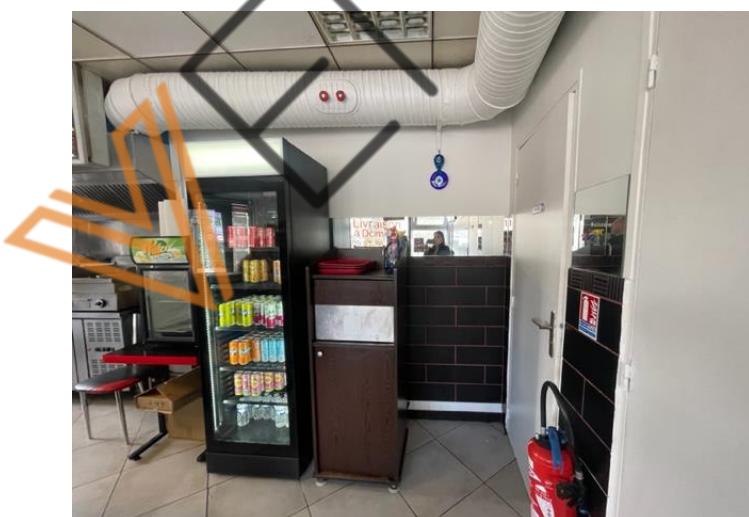
4

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

5

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

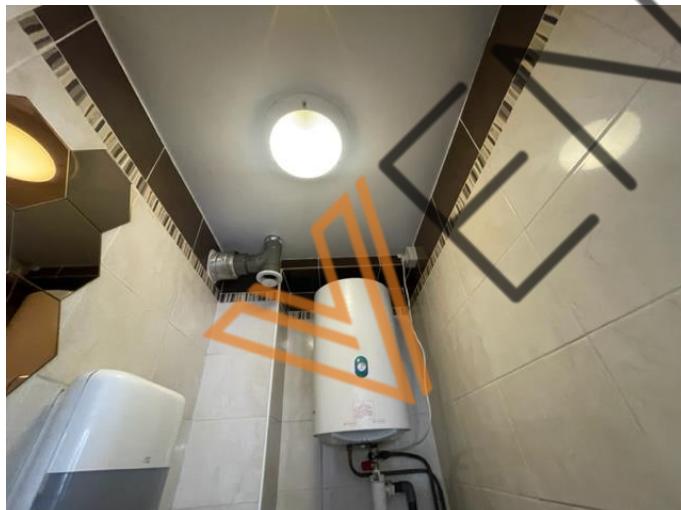
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un lave-mains.*
- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Un extracteur d'air.*



PETITE CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont entièrement recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Le plafond est constitué de dalles de faux plafond.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants métalliques.

La pièce abrite le tableau électrique.

Eléments d'équipement :

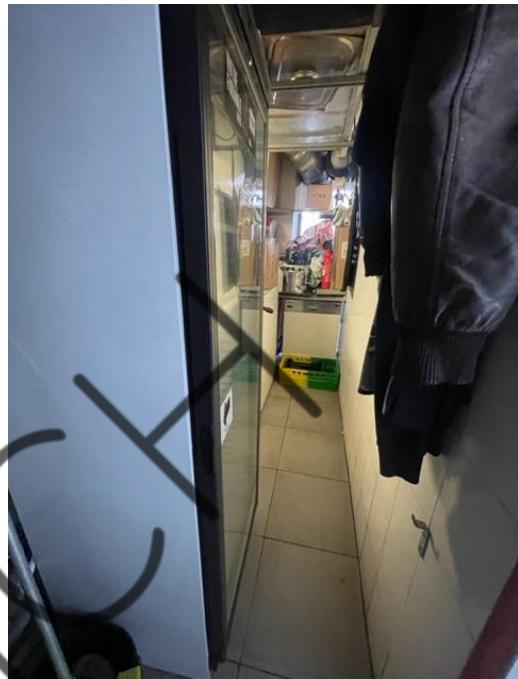
- *Un évier.*
- *Des tuyaux d'extracteur d'air.*



contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



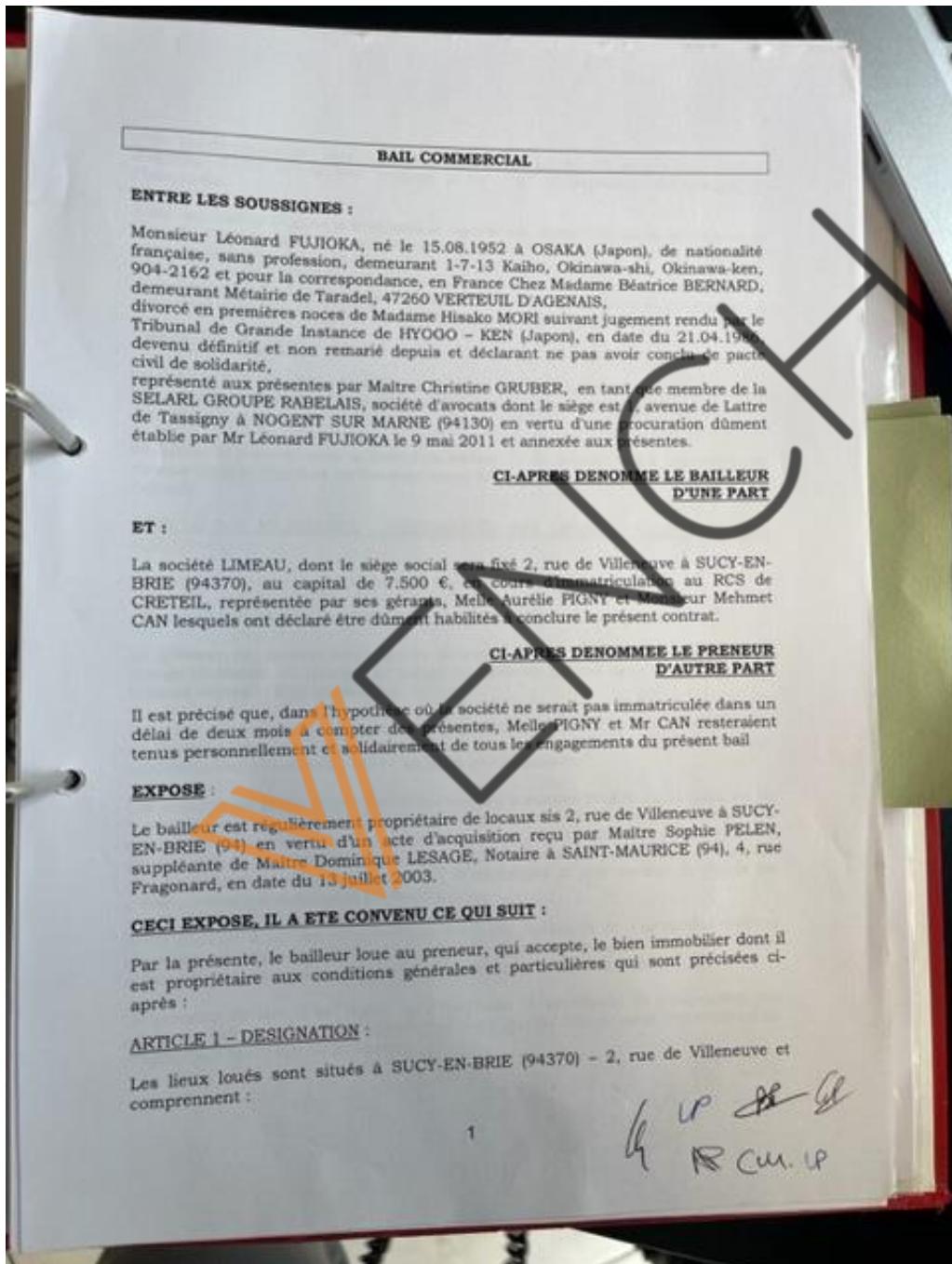
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr**BAIL**

CAISSE DES DÉPÔTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDDGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

- Au rez-de-chaussée : espace commercial situé angle de rue offrant une surface d'environ 32.00 m², le tout formant le lot n°43 du règlement de division de l'immeuble.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et d'engagement à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 - DUREE :

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années triennières et consécutives qui commenceront à courir le 13 mai 2011 pour s'achever à pareille époque le 12 mai 2020.

Toutefois, le preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par acte d'Huissier au moins six mois à l'avance.

ARTICLE 3 - JOUSSANCE - DESIGNATION DES LIEUX - OCCUPATION DES LIEUX :

Le preneur utilisera les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

• Restauration rapide, sandwicherie, vente sur place et à emporter. •

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage ci-dessus, ni changer la nature de l'activité exercée dans ces locaux sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

En cas d'adjonction d'activité connexe ou complémentaire et sous réserve des droits au bailleur d'en contester le caractère, le preneur doit en aviser le bailleur conformément à l'article L.145-47 du Code de Commerce.

Les activités du preneur ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires ou propriétaires des lieux d'habitation ou exploitant les locaux voisins, le preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Il est renvoyé à cet égard aux dispositions du règlement de copropriété ci-après rappelées à l'article 5 - 12 du présent bail, le preneur s'engageant à prendre toutes dispositions de façon à ne générer aucune nuisance d'aucune sorte.

Le preneur déclare à cet égard qu'il assurera la ventilation et l'évacuation des odeurs et gaz au moyen de l'installation d'un groupe filtrant avec une entrée d'air propre dans le vitrage de la vitrine.

Le preneur déclare que la pose de ce système de même que les travaux d'aménagement qu'il envisage de faire pour permettre l'exploitation du fonds de commerce n'ont pas d'incidence sur les parties communes ou encore sur l'aspect extérieur de l'immeuble (à l'exception de l'enseigne, autorisée par le règlement de copropriété comme indiqué ci-après) et ne nécessitent donc pas l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

Le preneur s'oblige à laisser le fonds ouvert et exploité et à tenir en tout temps les lieux garnis, de marchandises, d'agencements et de mobilier en quantité et valeur suffisantes, et exploités notamment pour répondre du paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions de bail.

En tout état de cause, il ne pourra exiger du bailleur aucun autre travail, aucune réparation ou aucune remise en état même imposé par toute réglementation de quelque nature qu'il soit à l'exception de ceux de l'article 606 du Code Civil, aussi bien lors de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail.

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires de droits et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément :

ARTICLE 4 – AMENAGEMENTS :

Le preneur devra effectuer après accord écrit du bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative et prendre à sa charge tous frais, aménagements et installations, y compris les travaux qui pourraient être imposés par l'autorité administrative et qui sont expressément mis à sa charge, qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art et dégager, en conséquence, le bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le bailleur les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

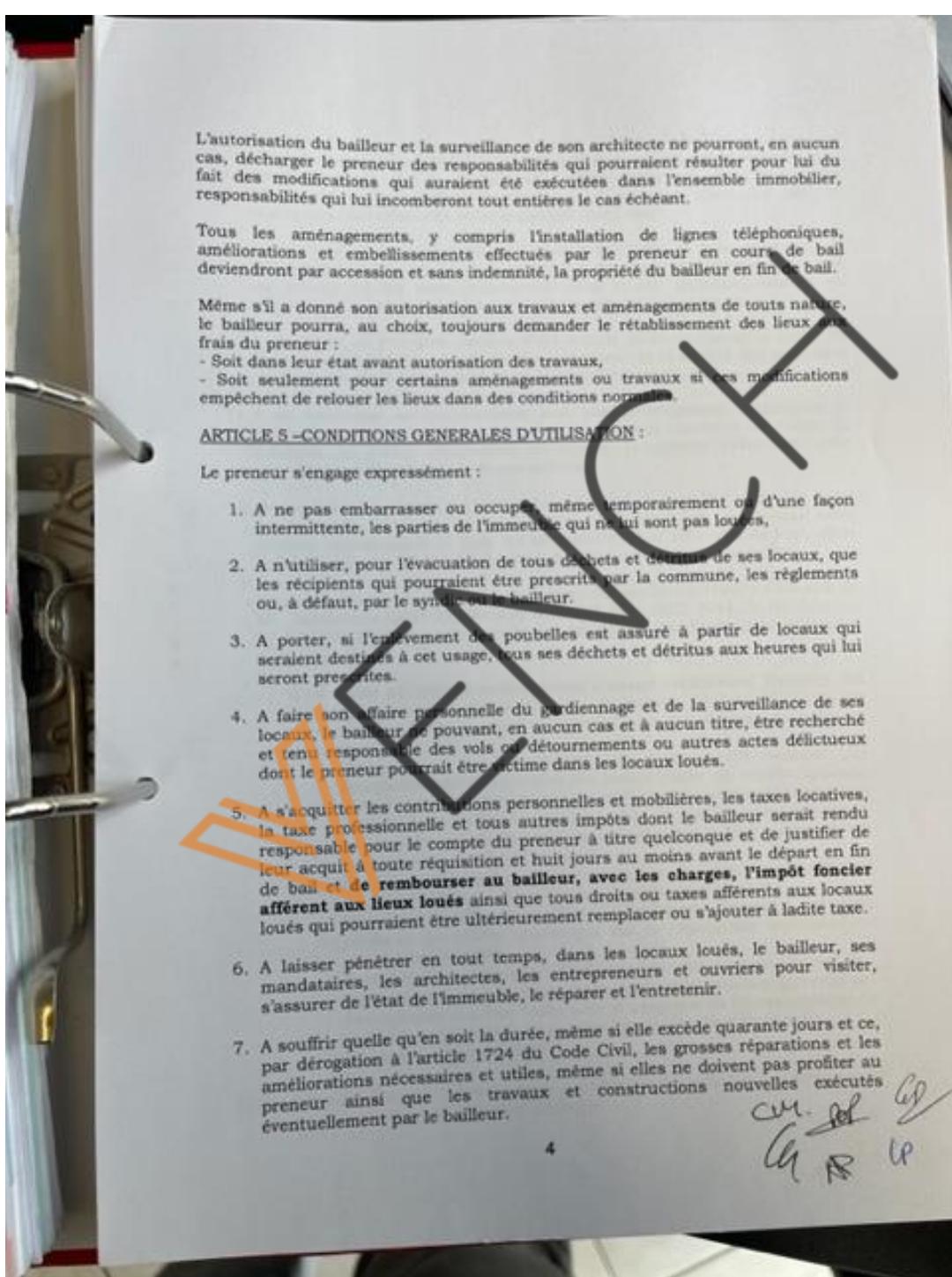
Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du bailleur et sous la surveillance de son architecte si nécessaire dont les honoraires seront alors pris en charge par le preneur.

Toute pose d'enseigne ou encore de plaques en façade, devra avoir été préalablement soumis au bailleur pour accord étant rappelé que le règlement de copropriété autorise la pose de telles enseignes ou plaques sous la réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où le bailleur constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute nature, visés ci-dessus, il pourrait, s'il le juge utile :

- Soit d'exiger la remise en état d'origine immédiate conformément à l'état des lieux d'entrée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec obligation pour le preneur d'exécuter dans le mois cette remise en état,
- Soit mettre en application la clause de résiliation du présent bail pour inobservation d'une clause du bail,
- Soit employer ces deux moyens successivement.

cm. jd g
g rr ip



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

8. A souffrir de même par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, de renoncer à toute indemnité de ce chef.
9. A faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faits par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.
10. A ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.
11. A se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, l'exploitation de son activité.
12. A respecter strictement les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et dont un exemplaire lui a été remis ce jour, ainsi qu'il le reconnaît, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété.

Etant précisé que le règlement de copropriété applicable résulte d'un acte de Me Dominique LESAGE, Notaire à SAINT MAURICE (94410) en date du 27.07.1995 et que, s'agissant du lot considéré, les dispositions suivantes s'appliquent:

- "L'immeuble est destiné exclusivement à usage d'habitation. Toutefois, les boutiques situées au rez-de-chaussée et formant les lots 42, 43 et 44 pourront être utilisées à usage commercial sous les réserves énoncées ci-après:
 - o *Occupation* - les appartements ne pourront être occupés que temporairement à l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée, qui pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble...
 - o *Les baux et engagements* devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement,
 - o *Enseignes - Plaques* : Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite. Toutefois, les copropriétaires ou occupants des magasins en rez-de-chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles de jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble".

13. De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur notamment et sans que cette énumération soit limitative :



- * En cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement.
- * En cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs et au conditionnement d'air ou toutes autres prestations et/ou services.
- * En cas de modification ou de suppression des prestations communes.
- * En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général.
- * En cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard soit de la société prenante, soit du bailleur, soit des tiers lorsque le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- * En cas de vice ou défaut de la chose louée, le preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.
- * En cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire.

14. D'assumer toute responsabilité aux lieux et place du bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le preneur de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus.

Si néanmoins le bailleur était amené du fait de la carence du preneur à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le preneur.

15. Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'un ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 6 - TRAVAUX - ENTRETIEN - REPARATIONS - TRANSFORMATIONS :

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état de toutes réparations et d'entretien de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du bailleur, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien.

Le preneur devra notamment :

- Exécuter sans retard toutes les réparations dont il est à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toutes les conséquences de sa carence et en informer le bailleur.
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais, jusqu'à la canalisation commune, tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.
- Maintenir constamment en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et la

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

- Entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, d'éclairage, les portes, fenêtres, ferrures, serrures et crémones,
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués,
- Faire déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décos, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux. Le preneur devra aussi faire déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux,
- Supporter la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés aux frais du preneur par le bailleur et si la surveillance de l'architecte est nécessaire, les honoraires de ce dernier seront payés par le preneur.

ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

Le preneur s'oblige à respecter les prescriptions ci-après :

- De n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installation,
- De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles dans le voisinage,
- De n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente,
- De ne pouvoir installer, dans les lieux loués, aucun moteur ou machine autre que de bureau ou mécanographique sans autorisation préalable en vailant à ce qu'il soit munis de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins,
- D'exercer une surveillance constante sur son personnel et veiller à ce qu'il ne stationne pas en permanence dans les parties communes de l'immeuble, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, chants ou de toute autre manière,
- De veiller à ne pas entreposer dans les parties communes des motos, bicyclettes, des caisses et ballots de marchandises,
- De ne pas placer de nouvelles enseignes sur les façades et fenêtres, aucune nouvelle affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du bailleur, les redevances de ville et de voiries qui résulteront de cette autorisation seront supportées par la société locataire,

7

AM. JF. GP
G. R. VP



CAISSE DES DÉPÔTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

- De façon générale de ne rien faire qui puisse provoquer des nuisances au voisinage, notamment par des bruits ou odeurs, en s'obligant à respecter les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble à tout égard.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

Le preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notamment solvables, tana pour son compte que pour celui du bailleur. Ces assurances couvriront notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, etc.) soit du fait des préposés du preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Si la profession exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire (soit pour les colocataires) soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre les réclamations d'autres locataires et de voisins.

Le preneur devra fournir au bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des primes visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes.

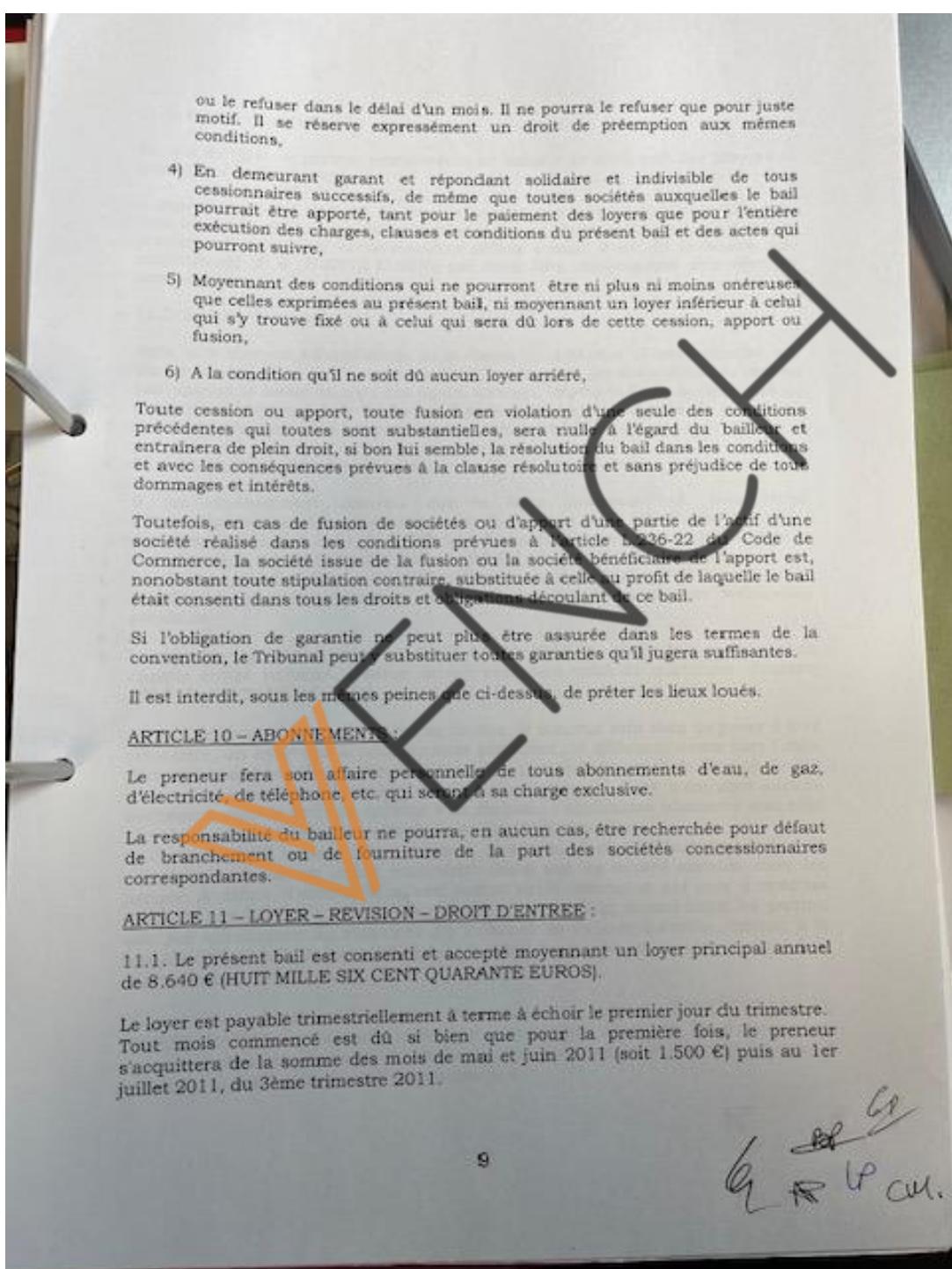
Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur pour toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

ARTICLE 9 – CESSION – APPORT – FRET – GÉRANCE – SOUS LOCATION :

De convention expresse, aucune cession de droit au présent bail, aucun apport du droit au bail à une société quelconque, ne pourront être faits par le preneur si ce n'est :

- 1) **Avec le concours et l'accord express du bailleur, par acte authentique si bon semble au bailleur, afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le cessionnaire ou la société à laquelle le bail aura été cédé ou apporté, et ce sans préjudice du droit du bailleur d'agir contre le preneur sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs,**
- 2) En cédant ou en apportant la totalité des locaux loués à une personne ou une société qui pourra se dire le successeur du preneur et exercera obligatoirement dans les lieux loués la ou les activités indiquées au bail, à l'exclusion de toute autre,
- 3) En sollicitant l'accord du bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, en précisant les conditions de la cession, l'identité complète du preneur, les trois bilans précédents ou, à défaut, la justification de ses ressources. Le bailleur devra donner son accord



11.2. Prestations et charges :

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges et prestations de l'immeuble.

Il sera demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre avec le règlement du loyer une provision égale au quart de la détermination des prestations, charges et investissements définis comme il est dit ci-dessus, soit actuellement 30 € (TRENTE EUROS) par mois. Une régularisation sera effectuée annuellement.

11.3. Intérêts de retard :

Sans faire obstacle à l'application de la clause de résiliation ci-après stipulée, sur toutes sommes dues par le preneur au bailleur en vertu des dispositions du présent bail (quelles le soient au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres) non payées à leur échéance, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 10 % par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyer.

11.4. Indexation - Révision du loyer :

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé, sera révisé automatiquement et annuellement, conformément à la loi, à compter de la deuxième année, soit le 01/05/2012 date à laquelle il sera révisé en fonction de la variation de la valeur de l'indice national INSEE du coût de la construction. La révision prendra effet par la publication du cours de l'indice INSEE sans que le bénéficiaire de cette indexation soit tenu de procéder à aucune notification préalable.

La première indexation prendra effet le 01/05/2012 et ensuite le premier mai de chaque année suivante. L'indice de référence sera celui du quatrième trimestre 2010 (4^{ème} T 2010) soit 1533.

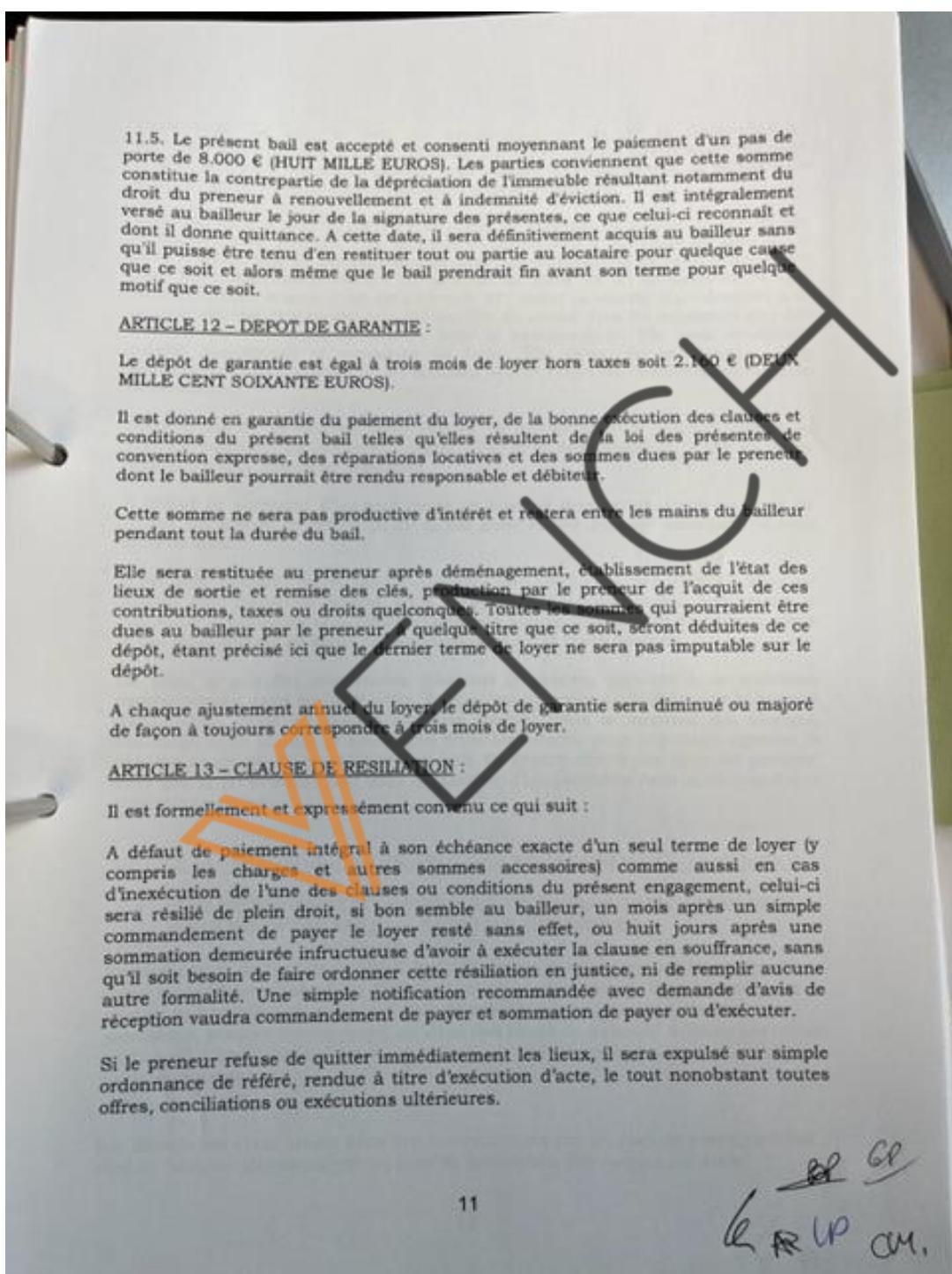
En cas de retard de la publication de l'indice, le preneur sera tenu de payer à titre provisoire, un loyer égal à celui du mois précédent, la différence devra faire l'objet d'un versement supplémentaire exigible après parution du cours de l'indice. Le fait de ne pas avoir immédiatement calculé la variation du loyer n'entraîne aucune déchéance dans le droit du bailleur à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif, ni une renonciation implicite du jeu de l'indexation.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un indice de remplacement, par un indice équivalent choisi par un accord amiable entre les parties. A défaut d'accord, le nouvel indice serait déterminé par voie d'expertise effectuée par UN SEUL expert désigné soit d'un commun accord entre les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur.

La présente clause d'indexation constitue une clause ESSENTIELLE ET DETERMINANTE sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le bailleur et lui seul à demander la résiliation du bail sans indemnité.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué, d'huissier devront être remboursés dans le délai d'un mois imparti au preneur pour remplir ses engagements. Le montant du dépôt de garantie restera alors également acquis au bailleur.

En outre, dans le cas où, par suite de retard de paiement, le bailleur exercerait des poursuites pour prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du preneur, il aura droit en sus du remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extrajudiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, et une indemnité fixée comme il est dit à l'article 11 ; ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 10 % par mois, et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyer.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou par traite, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être requise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné ou la traite honorée.

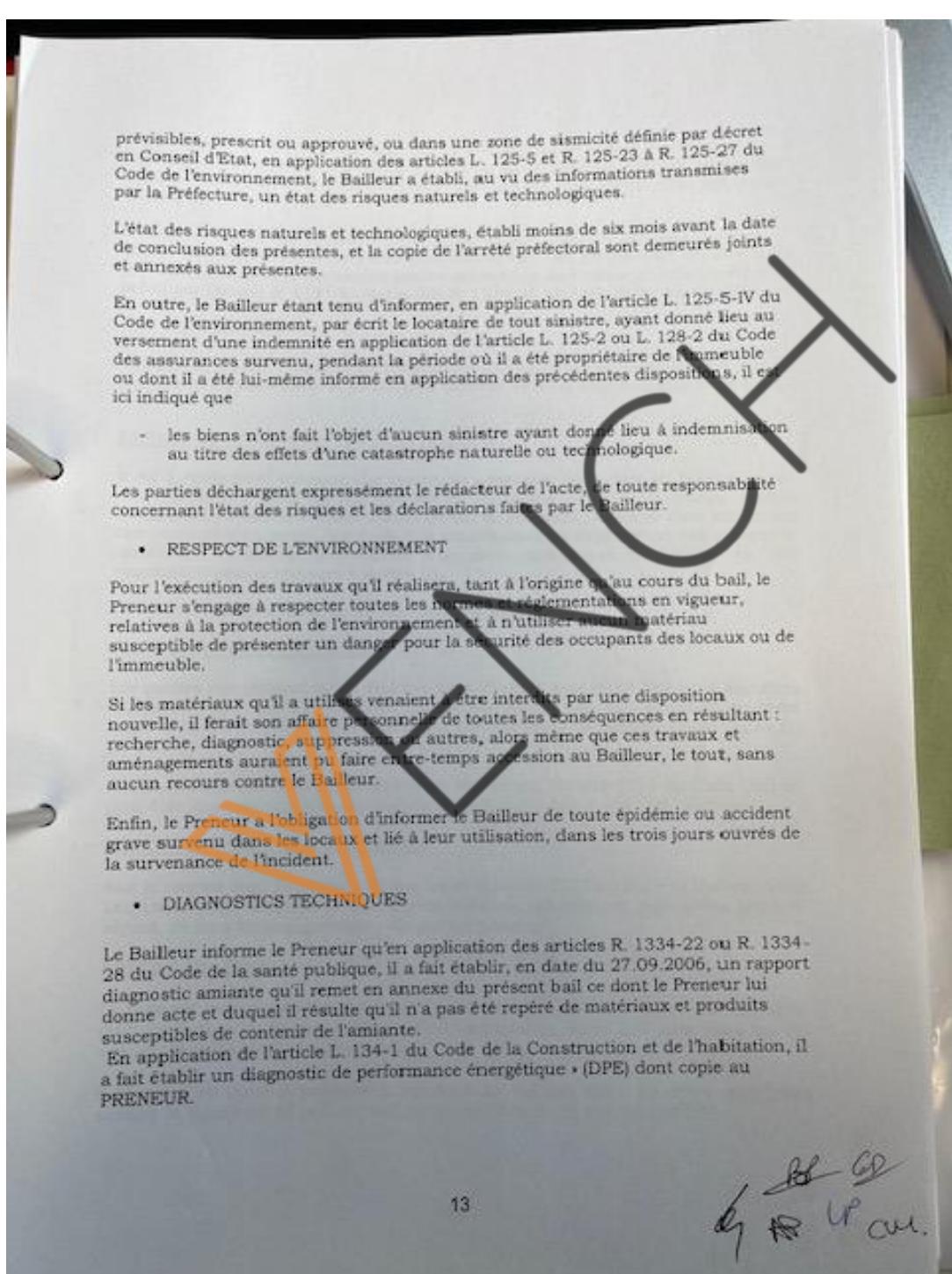
De plus, si par des manœuvres dilatoires le preneur parvient à se maintenir provisoirement dans les lieux loués, il sera tenu de verser au bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal (plus le montant des charges, chauffage, eaux chaude et froide) non révisable pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du preneur, sans que le propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice (tout mois commencé étant dû en entier).

ARTICLE 14 - DIAGNOSTICS - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT - URBANISME

- PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES / PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

Les lieux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels



Il est rappelé que le diagnostic des risques d'exposition aux radon et à l'amiante dans les bâtiments existants est obligatoire dans l'application de l'article L. 1334-7 du Code de la Santé publique lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Le Bailleur interdit au Preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit, même non soumis à autorisation en vertu du présent bail, sans en avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises du dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-22 ou l'article R. 1334-28 du Code de la santé publique.

• URBANISME

Le Preneur déclare connaître les dispositions d'urbanisme concernant le site dont dépendent les lieux loués et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 15 - TOLERANCES - INDIVISIBILITE :

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

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur.

ARTICLE 16 - ETAT DES LIEUX :

Les parties conviennent qu'un état des lieux d'entrée sera établi lors de la signature du présent bail soit par l'huissier choisi par les parties soit contradictoirement entre elles. Un état des lieux de sortie sera dressé dans les mêmes conditions en fin de bail.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

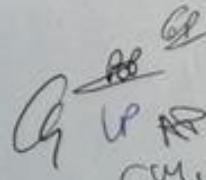
ARTICLE 17 - CAUTIONS SOLIDAIRES

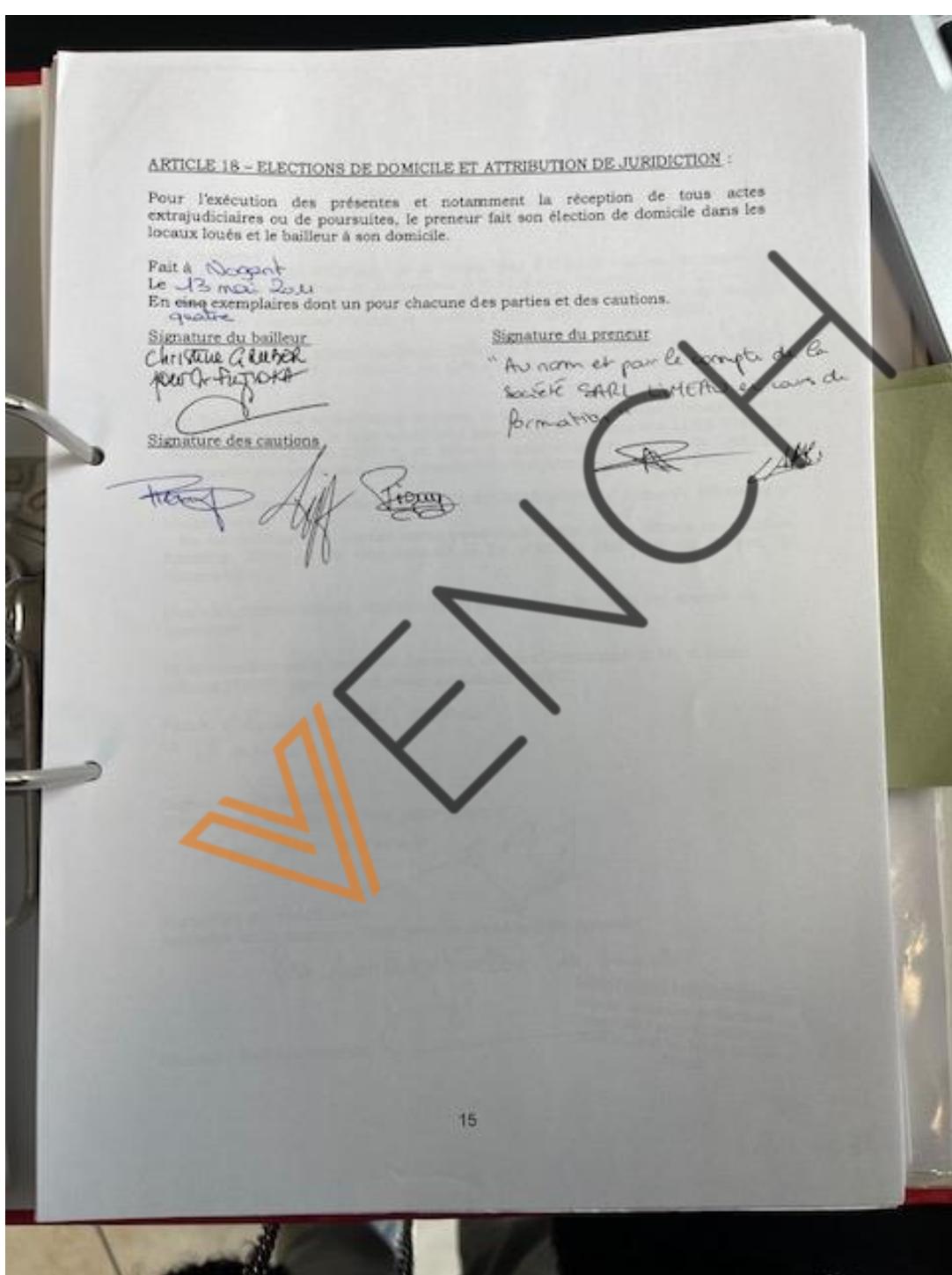
Aux présentes sont intervenus Monsieur et Madame PIGNY ainsi que Mademoiselle Laurence PIGNY lesquels se sont portés cautions solidaires et indivisibles par acte séparé, de tous les engagements pris par les preneurs.

ARTICLE 18 - FRAIS :

Le preneur paiera tous les frais des présentes : frais et honoraires de rédaction, droit de timbre et, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

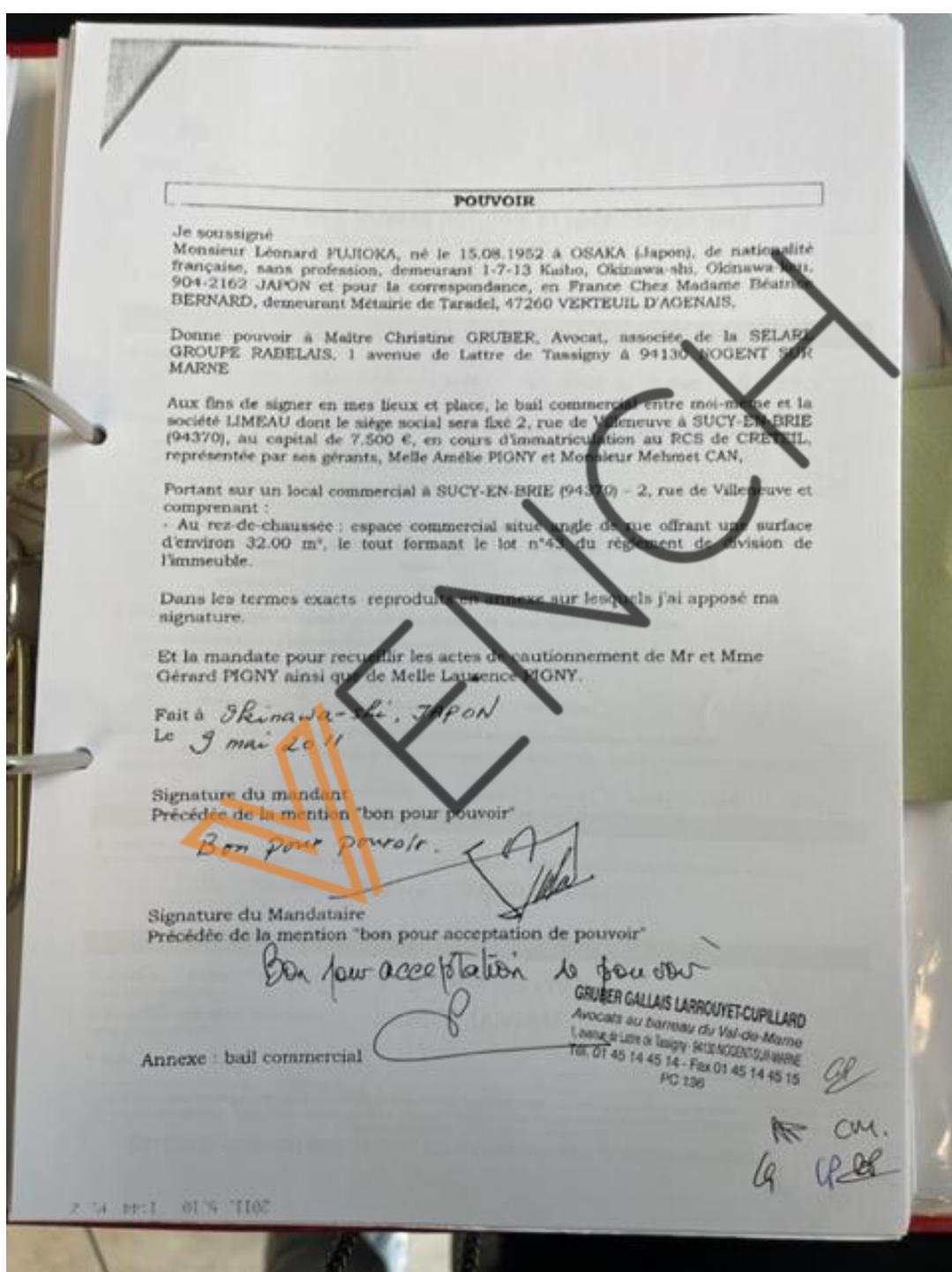
Il s'engage en outre à produire à ses frais au bailleur dans les deux mois jours suivant la signature du présent bail un extrait Kbis de la société LIMEAU.





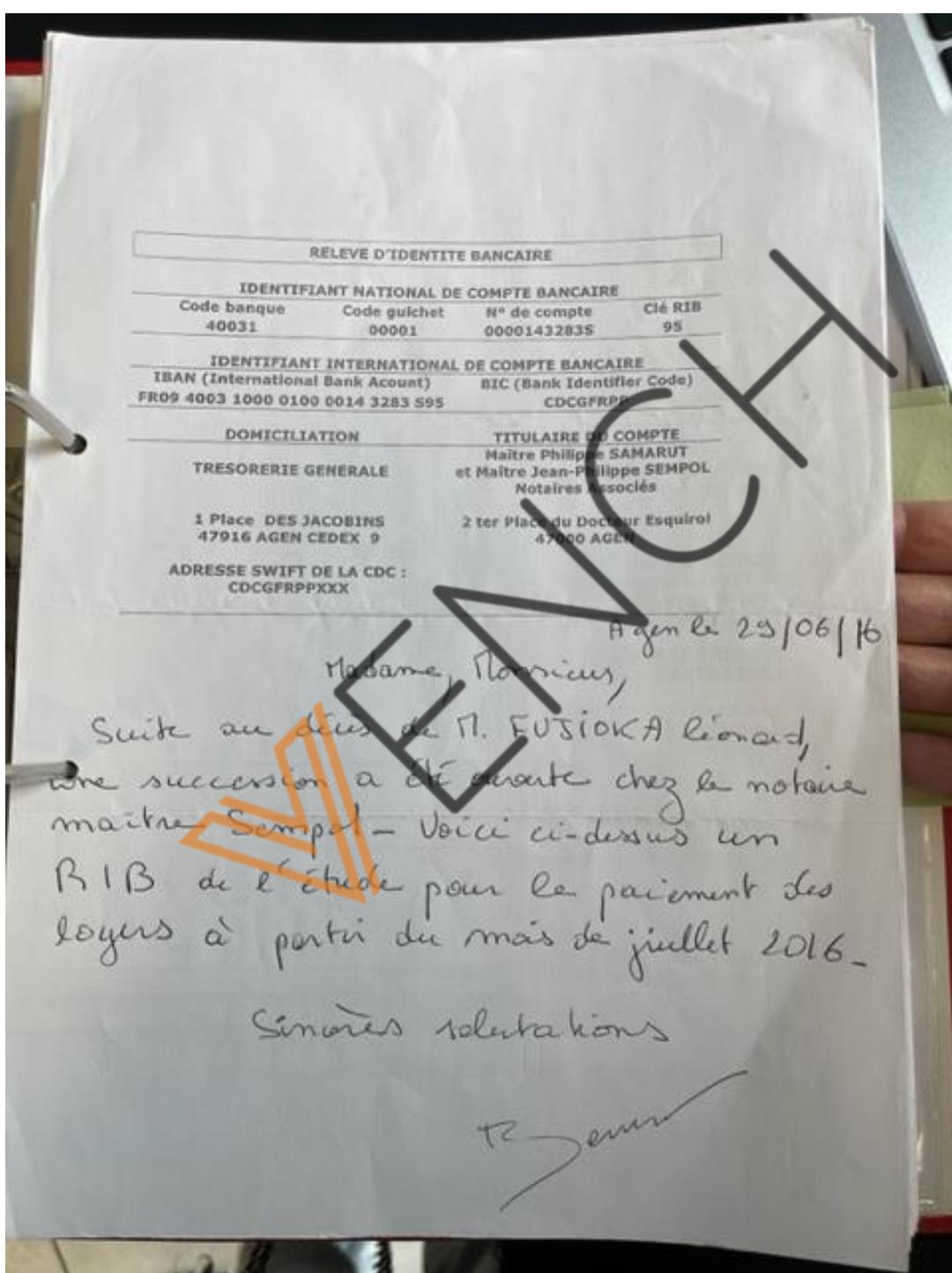
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

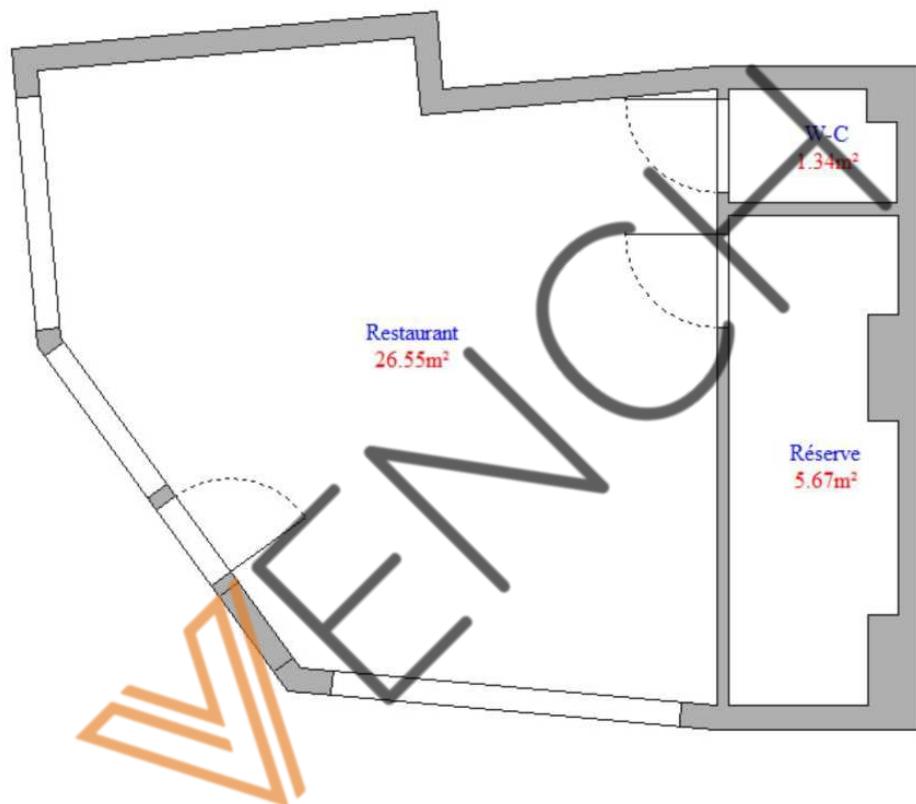
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 33,56m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *L'état des risques et pollutions*

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD

SENCE

