

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE NEUF NOVEMBRE
A 10 HEURES
Durée : 4h05**

A LA REQUETE DU :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, inscrit au RCS sous le n° 542 016 381, dont le siège social est situé 6, avenue de Provence à PARIS (75009),

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à la [REDACTED] inscrite au RCS sous le n° [REDACTED], il me requiert à l'effet de procéder à la description de deux réserves et de trois locaux commerciaux situés 64, rue de Crimée à PARIS (75019), cadastrés section DH n° 11 et correspondant aux lots de copropriété n° 303, 304, 319, 320 et 321.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE BAVIERE-RYSSEN EN DATE DU 20 JUILLET 2015.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 13 SEPTEMBRE 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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis rendue le 13 octobre 2023 au 64, rue de Crimée à PARIS (75019).

Où là étant, j'ai pu constater que les locaux seraient occupés par une association dénommée Le Silence des Justes.

De mon retour à l'étude, j'ai adressé une lettre de convocation pour les opérations de ce jour à l'association Le Silence des Justes et je me présente ce jour accompagnée de Monsieur Rui RIBEIRO expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT aux fins de procéder aux opérations de description.

CONSTATATIONS

Je suis accueillie par un membre de l'association qui m'indique que l'association [REDACTED] est bien locataire.

Il me demande de prendre contact avec [REDACTED] qui est le directeur général de l'association.

Je contacte [REDACTED] [REDACTED] par téléphone et il m'indique qu'effectivement l'association est locataire depuis environ 4 ans pour un loyer d'environ 4000 € par mois.

Il s'engage à me faire parvenir son contrat de location dans les plus brefs délais et je lui communique à cette fin mon adresse électronique.

Il m'autorise également à procéder à mes opérations de description.

Le 10/11/2023, je reçois par mail le contrat de location qui a pris effet le 1/04/2019 et comporte un loyer de 52 000€ HT/an. Ledit contrat est annexé au présent acte.

Composition du local :

Le local est situé au sein d'une importante copropriété qui dispose des services d'une gardienne.

Le syndic de l'immeuble est à la société DUPOUY-FLAMENCOURT et le local se situe en rez-de-jardin au fond d'une allée.

L'ensemble des ouvertures de ce local donne sur cette allée. Elles sont en armature métallique et équipées de double vitrage.

La porte principale d'accès est une double porte équipée de montants métalliques et de double vitrage.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Un accès est possible par les sous-sol de la copropriété.

Les lots 303, 304, 319, 320 et 321 sont réunis pour former un unique local commercial.

DESCRIPTION

ACCES



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



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

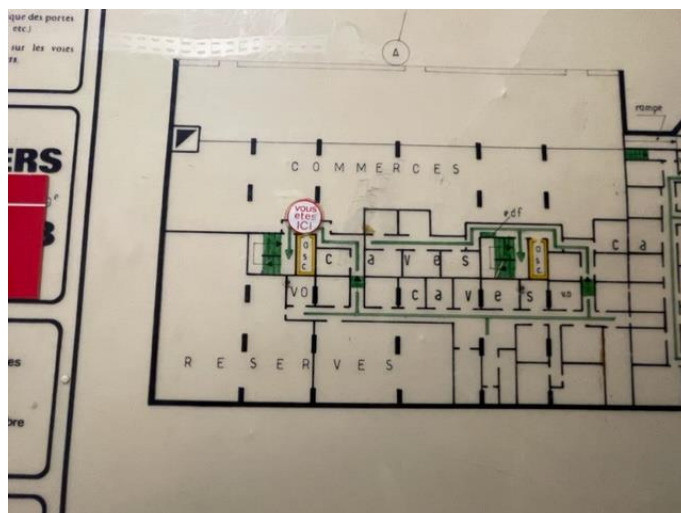
7

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 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

ACCES PAR LE SOUS-SOL DE L'IMMEUBLE (parties communes)



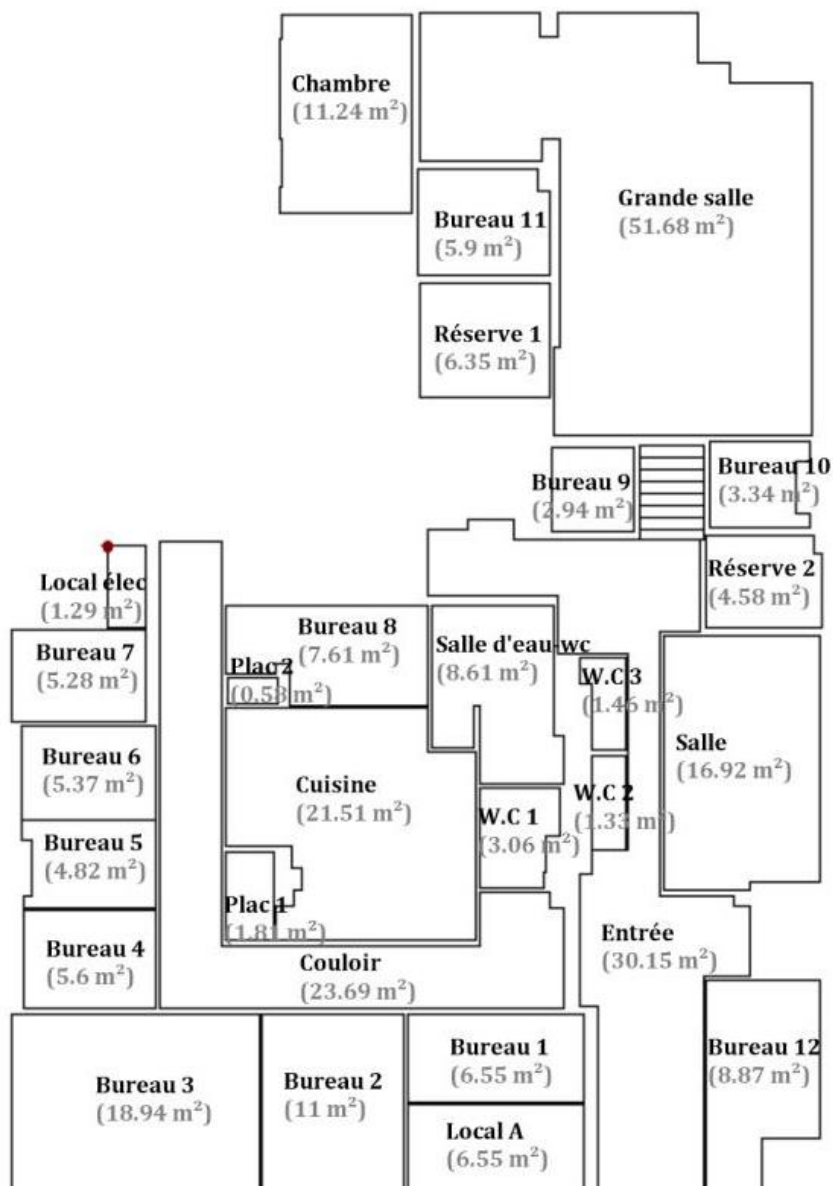
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Distribution :

La porte principale du local donne accès à un hall d'entrée qui dessert :

- | | |
|-----------------|---|
| - Sur la droite | : un bureau ; |
| - Sur la gauche | : un bureau ; |
| - En face | : un couloir de distribution ; |
| - A gauche | : un nouveau couloir de distribution en L |

BUREAU A DROITE

Le sol est recouvert de lames PVC.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à ossature métallique et à double vitrage.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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

11

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 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

BUREAU A GAUCHE APRES L'ENTREE DU LOCAL

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants coulissants, équipée de montants métalliques et de simple vitrage, elle donne sur l'allée. La fenêtre est équipée de volets roulants métalliques.



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

HALL D'ENTREE ET COULOIR EN FACE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond en bon état, avec luminaire encastré.

Ce couloir dessert :

- Première porte à droite : un grand bureau ;
- Première porte à gauche : des toilettes ;
- Deuxième porte à gauche : des toilettes ;
- Troisième porte à gauche : une salle d'eau ;
- Deuxième porte à droite : un débarras ;
- Au fond en face : une grande salle ;



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

PREMIER BUREAU A DROITE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce n'a pas de jour vers l'extérieur.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Un bloc de climatisation.*



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

PREMIERS SANITAIRES A GAUCHE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

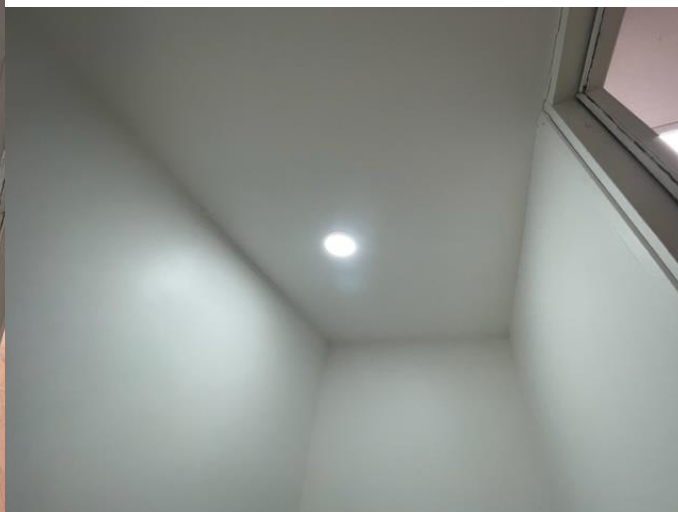
Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEUXIEMES SANITAIRES A GAUCHE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état. Je note la présence de cloques en partie inférieure à proximité de la cabine de douche.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un bac de douche.*
- *Un lavabo.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

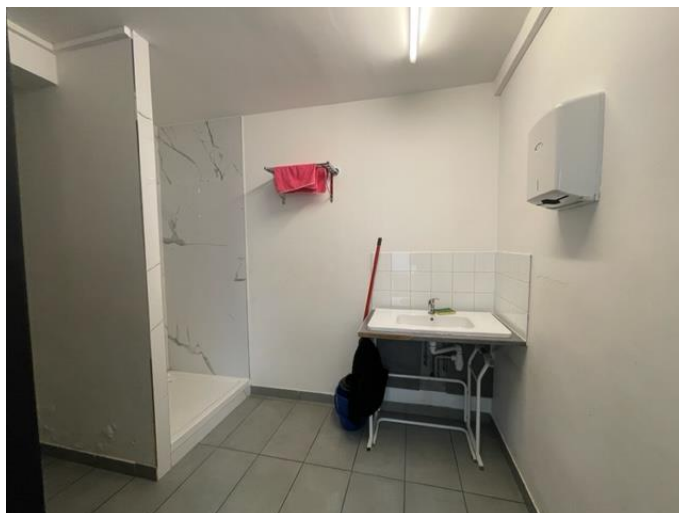


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

RESERVE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE AU FOND EN FACE

On y accède après avoir franchi une volée de marches.

Cette grande salle dessert :

- Aux deux extrémités : deux boxes ;
- Première porte à gauche : un bureau ;
- Au fond à gauche : deux bureaux ;

GRANDE SALLE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état. Il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.

Elément d'équipement :

- *Un bloc de climatisation.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

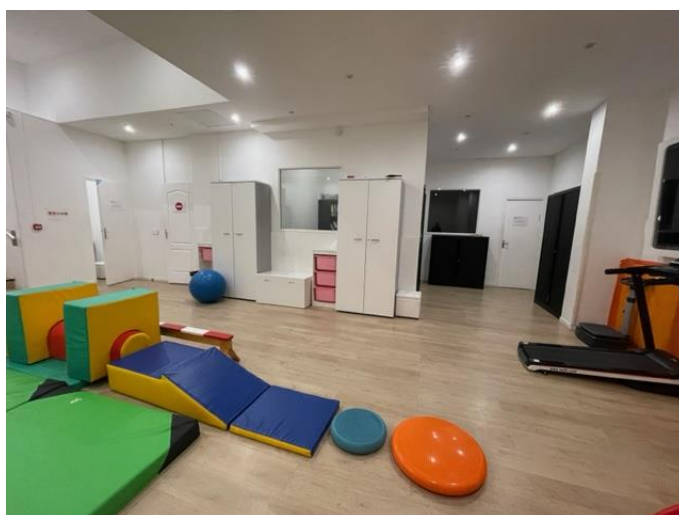


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEUX BOXES

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

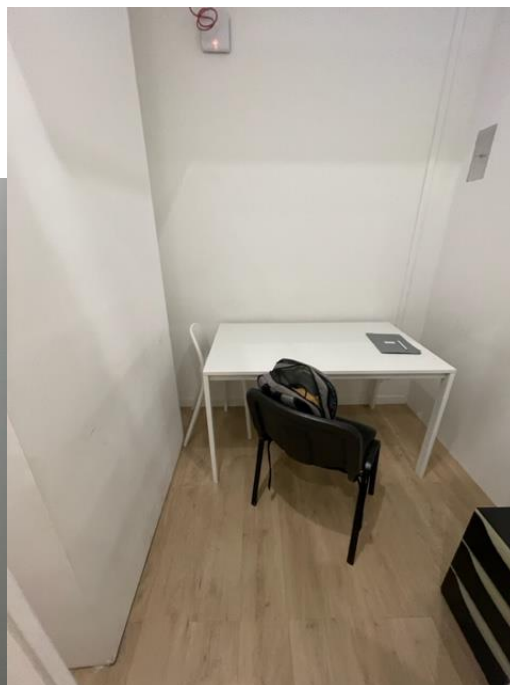
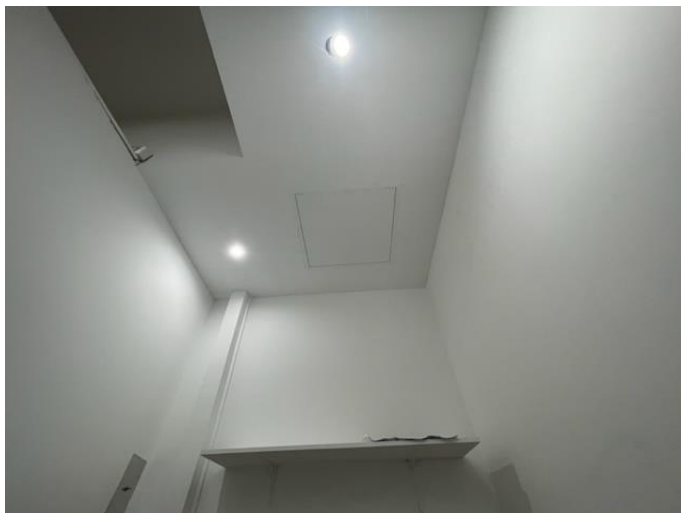


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BUREAU A GAUCHE

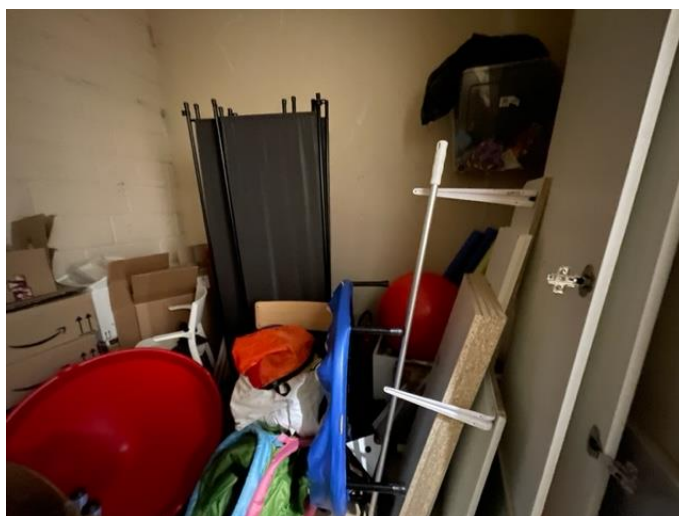
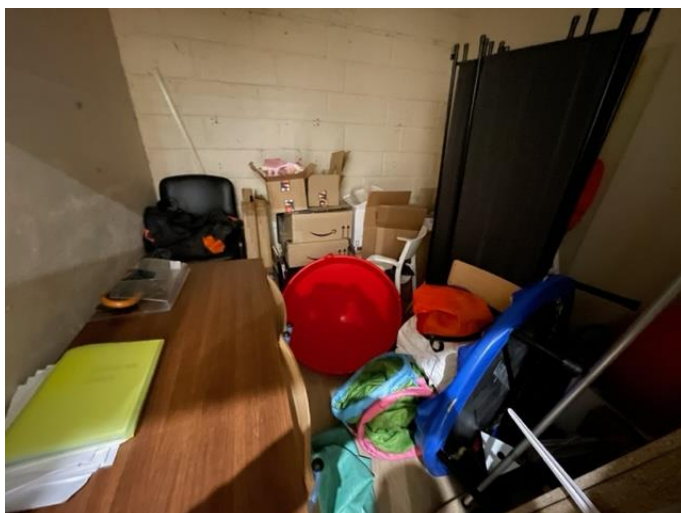
Il est à usage de stockage.

Le sol est recouvert de lames PVC.

Les murs sont dénués de revêtement.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.



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

BUREAU AU FOND A GAUCHE

Le sol est recouvert de lames PVC.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une fenêtre fixe qui donne dans la grande pièce.*

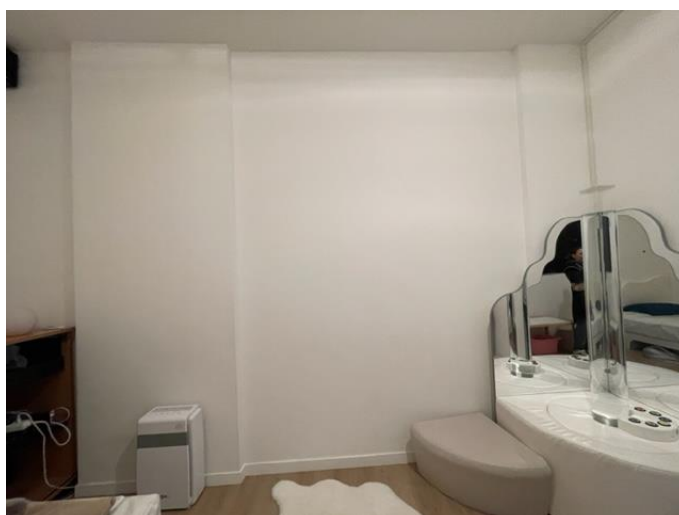


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

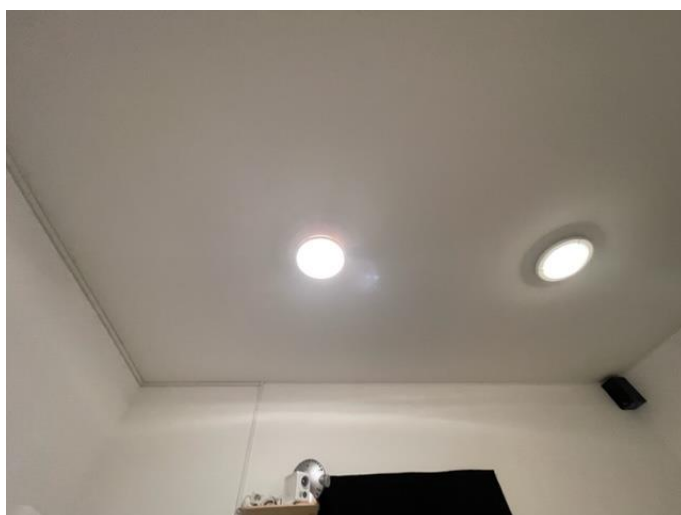


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEUXIEME BUREAU AU FOND A GAUCHE

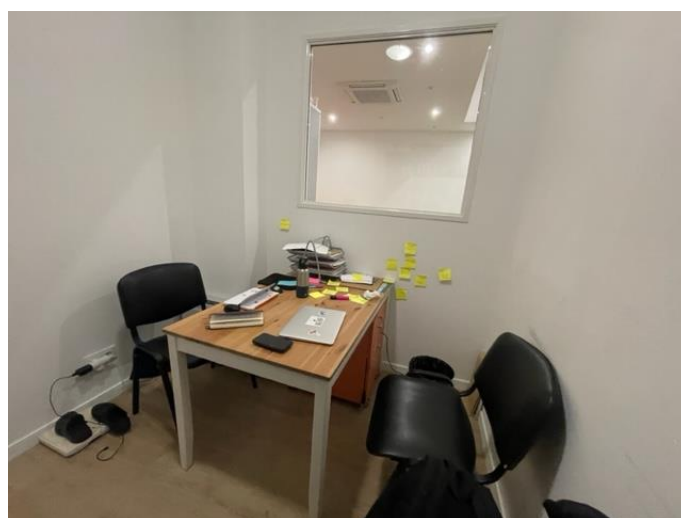
Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Elément d'équipement :

- *Une fenêtre fixe qui donne dans la grande salle.*



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

Le couloir de distribution sur la gauche est en L et il dessert :

- Sept bureaux à gauche
- Des sanitaires adultes
- Une salle à usage de réfectoire à droite
- Un bureau à droite
- Au fond à droite, l'issue de secours donnant sur les parties communes
- Au fond à gauche, le local technique

COULOIR DE DISTRIBUTION SUR LA GAUCHE

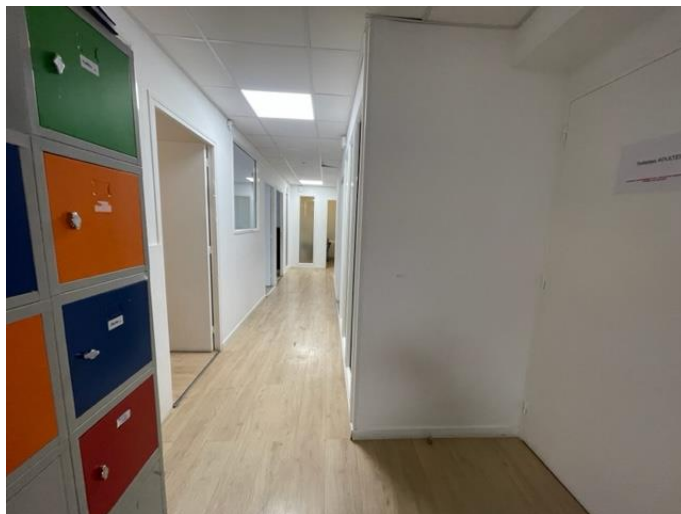
Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond en bon état.

Elément d'équipement :

- *Un grand placard.*



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

SANITAIRES ADULTES

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Un lave-mains.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*

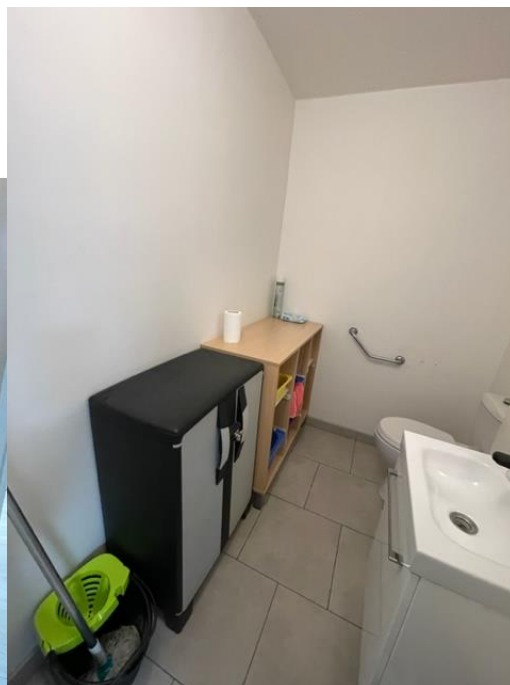


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREMIER BUREAU SUR LA GAUCHE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Eléments d'équipement :

- Des fenêtres fixes, d'un côté sur le couloir et de l'autre côté sur le bureau donnant sur le jardin.



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

DEUXIEME BUREAU

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre coulissante, équipée de montants métalliques et de simple vitrage ainsi que de volets roulants. La porte-fenêtre donne vue sur le jardin.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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

TROISIEME BUREAU

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par deux portes-fenêtres à deux battants coulissants, équipées de montants métalliques, de simple vitrage.

Je n'ai pu effectuer de photographies car celui-ci était occupé pour des raisons professionnelles, l'un des membres de l'association m'a proposé de m'adresser ultérieurement les photographies.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur en partie inférieure.*
- *Une fenêtre fixe donnant sur le quatrième bureau.*

Photographies adressées ultérieurement :



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



QUATRIEME BUREAU

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Eléments d'équipement :

- Une fenêtre fixe qui donne dans le troisième bureau.
- Une seconde fenêtre fixe qui donne dans le cinquième bureau.



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

CINQUIEME BUREAU

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Eléments d'équipement :

- *Deux fenêtres fixes, l'une donnant dans le bureau n° 4, l'une donnant dans le bureau n° 6.*



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

SIXIEME BUREAU

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Eléments d'équipement :

- *Trois fenêtres fixes, l'une donnant dans le bureau n° 5, l'une donnant dans le bureau n° 7 et la troisième donnant dans le couloir.*



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

SEPTIEME BUREAU

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Une fenêtre fixe donnant dans le bureau n° 6 et une fenêtre fixe donnant dans le couloir.*



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

BUREAU AU FOND A DROITE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

La pièce étant actuellement occupée à des fins professionnelles, je ne peux en effectuer des photographies plus exhaustives.

Elément d'équipement :

- *Un placard.*



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

REFECTOIRE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une petite cuisine.*
- *Un bloc de climatisation.*
- *Trois parties vitrées donnant dans le couloir de distribution.*



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

LOCAL TECHNIQUE AU FOND A GAUCHE

Le sol est recouvert de lames PVC en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

Eléments d'équipement :

- *Un tableau électrique.*
- *Un disjoncteur.*



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

BAIL

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignés

■■■■■ SCI au capital de 2000 Euros, dont le siège social est 103, bd Mc Donald 75019 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le n° ■■■■■ représentée aux présentes par ■■■■■ dûment habilité par les statuts, dont copie jointe en annexe,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

LE SILENCE DES JUSTES

Ci-après dénommé "Le Preneur",

D'autre part,

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT:

I Lot d'un ensemble immobilier :

Le Bailleur est propriétaire ou locataire principal, à 64, rue de Crimée 75019 PARIS, de locaux à usage commercial dont le bailleur est propriétaire en entier.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:

II Bail commercial :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

III Désignation de l'immeuble loué :

[Désignation détaillée de l'immeuble loué]

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

IV Renseignements concernant l'immeuble loué :

. Renseignements hypothécaires

D'un état délivré par le service de la publicité foncière de PARIS, il résulte :

- que la [REDACTED] est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis ;
- que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

. Servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Sont également annexés aux présentes, après que le Preneur en ait pris connaissance :

- un certificat d'alignement ;

- un certificat de non-péril.

. Diagnostics immobiliers

Etat des risques et pollutions

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

A. A JB



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué ne relève pas de la réglementation sur l'amiante des articles L. 1334-12-1 et suivants du Code de la santé publique.

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par [Prénom et nom de l'expert], expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés.

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

V Affectation des lieux loués :

A - Déclarations du preneur et du bailleur

Le Preneur déclare qu'une plateforme thérapeutique d'accompagnement à l'autonomie sera établi dans le cadre de son activité professionnelle.

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Les locaux loués étant situés dans une commune où les dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables, il est précisé que l'usage des locaux est licite au regard des exigences de ce texte.

Il est précisé en outre que l'agrément prévu par l'article R. 510-1 du Code de l'urbanisme, concernant l'implantation de certaines activités économiques en région d'Île-de-France a été obtenu préalablement à la conclusion du présent bail.

B - Activités autorisées

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de local associatif et pour l'exercice de l'activité d'enseignement, garde d'usagers, établissement scolaire, soutien scolaire, accompagnement à l'autonomie.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

C - Immatriculation

Obligation est faite au Preneur de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

VI Durée du bail :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du 1er avril 2019.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

VII Loyer :

Le loyer est fixé à la somme de 52.000,00 euros par an hors taxes.

Il sera payable en trimestriellement termes égaux les 1er de chaque mois de chaque année, et d'avance. Chaque terme sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

Révision légale triennale du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

"La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation 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, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

preuve est rapportée, 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.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours."

VIII Charges :

1) Identification et répartition des charges

Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges liées à l'exploitation au réel.

2) Règlement des charges par le Preneur

Les charges dues par le Preneur seront payées en direct ou remboursées au bailleur sous présentation de justificatifs.

IX Paiement du loyer et des charges :

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 5 % l'an.

X Contributions, impôts et taxes :

1) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2) Le Preneur remboursera au bailleur :

- la taxe de balayage ;

AA B



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.
- la taxe instituée en Île-de-France sur les surfaces de bureaux par la loi n° 89-386 du 29 décembre 1989 (CGI, art. 231 ter) ;

XI Etat des lieux loués :

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi le 3 avril 2019 et annexé au présent bail.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par le locataire.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

XII Entretien des locaux loués :

1) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

La façade du magasin devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Les frais de ravalement seront supportés par le Preneur.

Les frais de ravalement seront supportés par le Preneur pour la part contributive des locaux loués.

2) Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce,

D.A



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

3) Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

4) Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

5) L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

XIII Travaux :

A - Travaux que le Preneur doit subir

1) Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

2) Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

B - Travaux que le Preneur peut effectuer

1) Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

A-A K



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou celui de la copropriété, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

2) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

XIV Réparations :

1) Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

2) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

XV Obligations du Preneur :

A - Destination des lieux

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

C - Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il devra respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée ainsi que les instructions du syndic.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

AA SA



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

Le Preneur ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble.

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble, y compris la devanture de la boutique.

L'accès de la boutique ne pourra se faire, pour les fournisseurs, clients et employés, qu'exclusivement par la porte donnant sur la rue.

D - Enseigne

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

E - Assurances

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

F - Responsabilité, recours

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

G - Visite des locaux

Si le Preneur quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), il devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, à raison de [Nombre d'heures par jour prévues pour les visites] heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur. Le Preneur devra également, pendant la même période, souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations lorsque le Bailleur lui aura fait part de son intention de mettre en vente les locaux loués.

XVI Cession - Sous-location :

A - Cessions - Apport en société

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

A A VS



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions sus-indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et locataire.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

B - Sous-location

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au Bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

En vertu des dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon la procédure fixée aux articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce.

En cas de sous-location, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

XVII Vente des locaux loués :



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

XVIII Restitution des locaux :

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 150 Euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 30 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la contribution économique territoriale, substitut de la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

3) Il sera procédé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

4) Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

XIX Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de 8665 Euros, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable au plus tard dans un délai de deux mois après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

XX Clause résolutoire :

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 150 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 30 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

XXI Solidarité. Indivisibilité :

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution

A A



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

XXII Frais - Enregistrement :

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

XXIII Règlement de différend :

Obligation de recourir à une tentative de conciliation

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en oeuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable.

La partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre des parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par le Président du tribunal de grande instance. Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce dans le mois de sa saisine. Les parties disposeront alors d'un délai de quinze jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

XXIV Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués

- le Bailleur en son siège social

Fait à PARIS,

le 3 avril 2019.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

A Paris le 28 mai 2019

En 3 exemplaires.

Le Bailleur

[REDACTED]
sa représentat
ARNAUD ALEXANDROFF

Le Preneur

Monsieur NOM Prénom
Pour LE SILENCE DES JUSTES

Sous-locataire

Monsieur NOM Prénom
Pour DÉNOMINATION



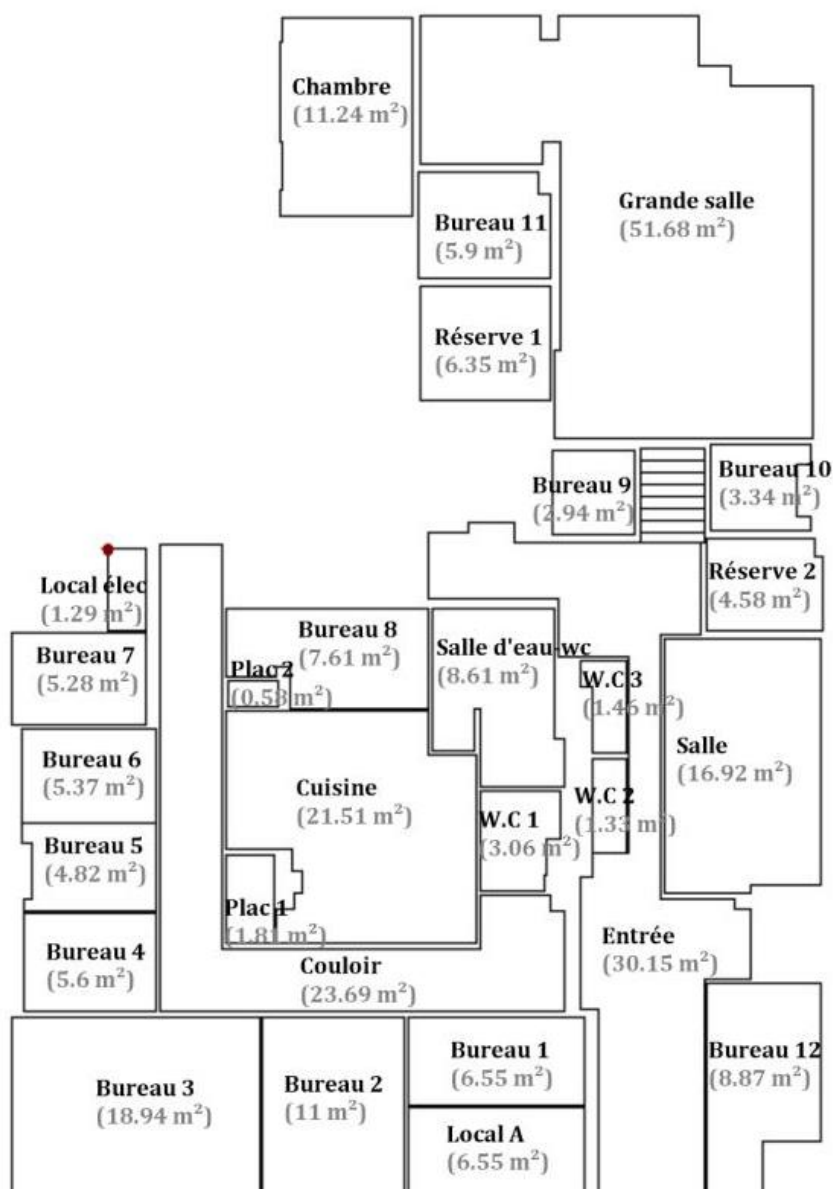
STANDARD : 01.45.28.29.67

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 277,03 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *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

