

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SAS

CDJ

Huissiers de Justice Associés

55 Rue Aristide Briand

77100 - MEAUX

Tel : 01.64.34.14.03

huissier.meaux@gmail.com



S.A.S CDJ

Me Catherine DESERT - Me Karine DEGUAY & Me Damien SERGEANT

Huissiers de Justice Associés

**LE JEUDI QUATRE JUILLET
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 09 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

La **BANQUE CIC EST** société anonyme au capital de 225.000.000 € immatriculée au RCS de STRASBOURG (Bas-Rhin) sous le n° 754 800 712, ayant son siège social 31 rue Jean Wenger-Valentin 67000 STRASBOURG, mais ayant son service contentieux 4 place André Maginot à NANCY 54074, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat et élisant domicile au **Cabinet de la SCP FGB**, Société d'Avocats dont le siège est à MELUN (77100) 3 avenue du Général Leclerc, intervenant par Maître Sarah DEGRAND qui se constitue sur les présentes poursuites aux fins de saisie immobilière, et où pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie.

Et ayant pour avocat plaissant la **SELARL TOURAUT AVOCATS**, Société d'Avocats Inter-Barreaux dont le siège est à MEAUX (77100) 26 rue des Cordeliers, intervenant par Maître François MEURIN, avocat associé

EN VERTU DE :

D'un acte reçu par Maître Marie-France PICAN Notaire à LA FERTE GAUCHER en date du 17 décembre 2020 contenant VENTE par **AVOVENTES** **AVOVENTES** et PRET par la banque CIC EST d'un montant de 145.000 € remboursable en 144 mois au taux de 1.40 % l'an.

D'un commandement de payer valant saisie en date du 30/05/2024 demeuré infructueux,

Des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

MANDATEE A l'effet de dresser un procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés :

Un IMMEUBLE A USAGE MIXTE DE COMMERCE ET D'HABITATION sis La Gare, Route Nationale n° 4 à BANNOST VILLEGAGNON (77970).

Le tout cadastré :

- section A numéro 127 lieudit « le Champ de la Croix » pour une contenance de 6 ares et 80 centiares,
- section A numéro 128 même lieudit pour une contenance de 12 ares,
- section A numéro 252 même lieudit pour une contenance de 4 ares et 86 centiares.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

PLAN CADASTRAL DES LIEUX :

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
BANNOST VILLEGAGNON

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Melun
Pôle topographique et de gestion
cadastrale 22 BLD Chamblain 77010
77010 Melun Cedex
tél. -fax

Section : A
Feuille : 000 A 03

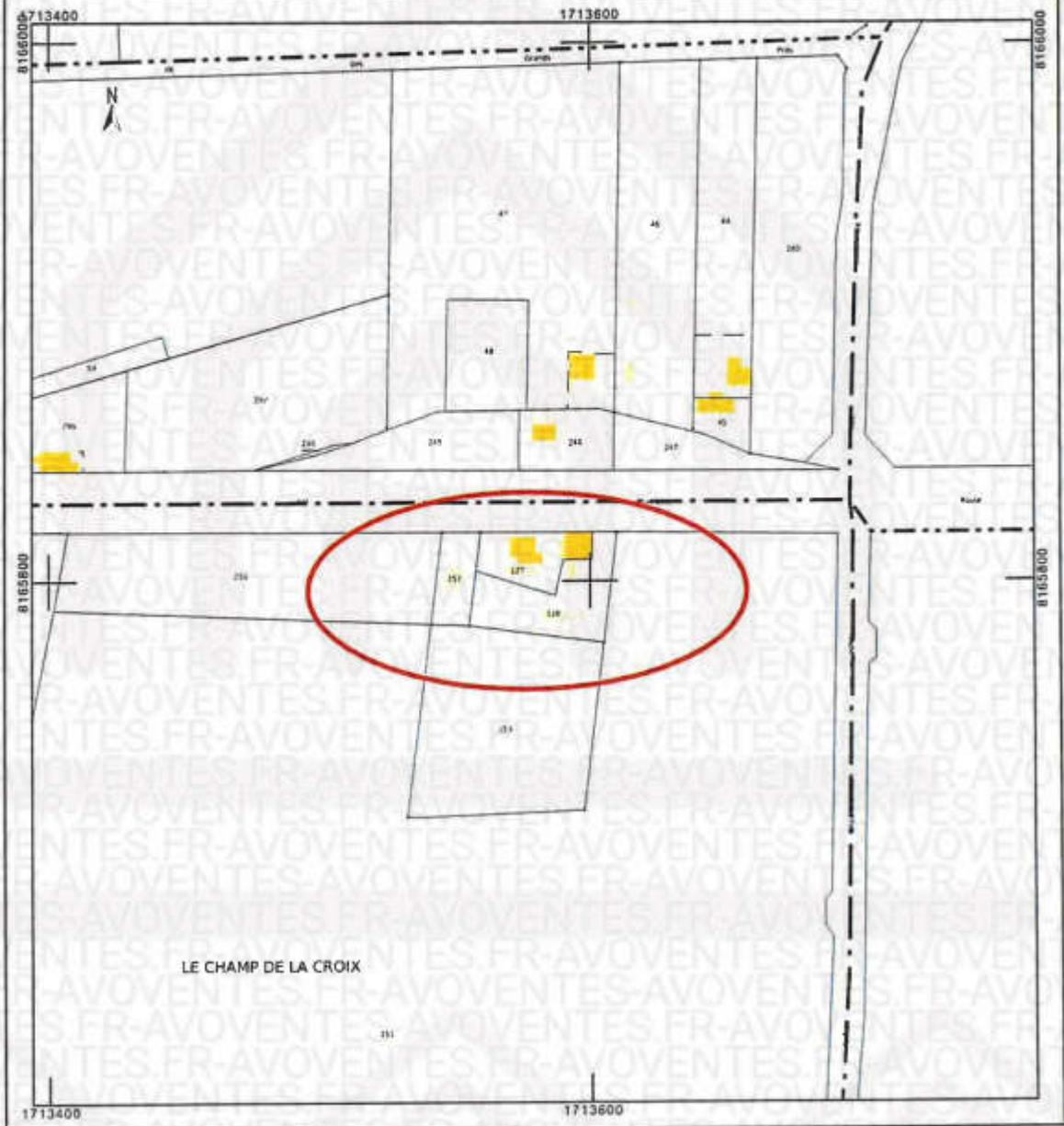
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 18/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ORIGINE DE PROPRIETE :

Le bien appartient à **AVOVENTES** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu le 17 décembre 2020 par Maître Marie-France PICAN Notaire à LA FERTE GAUCHER dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX le 31 décembre 2020 volume 2020 P numéro 2862.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Me Catherine DESERT, Huissière de Justice Associée de la S.A.S CDJ titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la Résidence de MEAUX (S&M), 55 rue Aristide Briand, soussignée :

JE ME SUIS RENDUE CES JOUR ET HEURE :

Sur place, à La Gare, RN 4, 77970 BANNOST VILLEGAGNON, et là étant, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

En présence de :

AVOVENTES



OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

CONDITIONS D'OCCUPATION ET RENSEIGNEMENTS UTILES FOURNIS PAR L'OCCUPANT

(art R322-2-4° du code des procédures civiles d'exécution)

Locataire : **AVOVENTES**

Date du bail : le bail a commencé le 9 décembre 2020 pour une durée de 9 années, pour se terminer le 8 décembre 2029

Montant du loyer mensuel : 1200 € HT soit 1440 € TTC

Le locataire déclare être à jour du paiement de son assurance

Dette de loyer : le locataire déclare devoir environ 7 mois de loyers au bailleur

Dépôt de garantie : le locataire déclare qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé

Conditions d'occupation : c'est un routier, bar-restaurant, loué

Existence de servitudes : Le locataire déclare qu'il n'y en a pas à sa connaissance

Assainissement : fosse septique

Le locataire déclare que l'immeuble a plus de 10 ans, environ 50 ans

Taxe foncière : Le locataire déclare qu'il ne paie pas la taxe foncière et qu'il n'en connaît pas le montant

Mode de chauffage : Le locataire me déclare que le chauffage est électrique

SUPERFICIE

Est annexé au présent procès-verbal le certificat de mesurage établi par le Cabinet EURODIEX afin de se conformer aux dispositions de l'article R322-2 1° du code des procédures civiles d'exécution.

Et le rapport complet des différents diagnostics établi par le Cabinet EURODIEX sera transmis à l'avocat de la requérante.

LE BAR-RESTAURANT

L'extérieur et le SAS d'entrée :

Façade en crépi.

2 appliques

Un SAS d'entrée vitré avec rampe d'accès en béton, châssis en bois et double vitrage. 2 Portes en aluminium vitrées double vitrage.

Un portillon et un portail

Volets en bois.

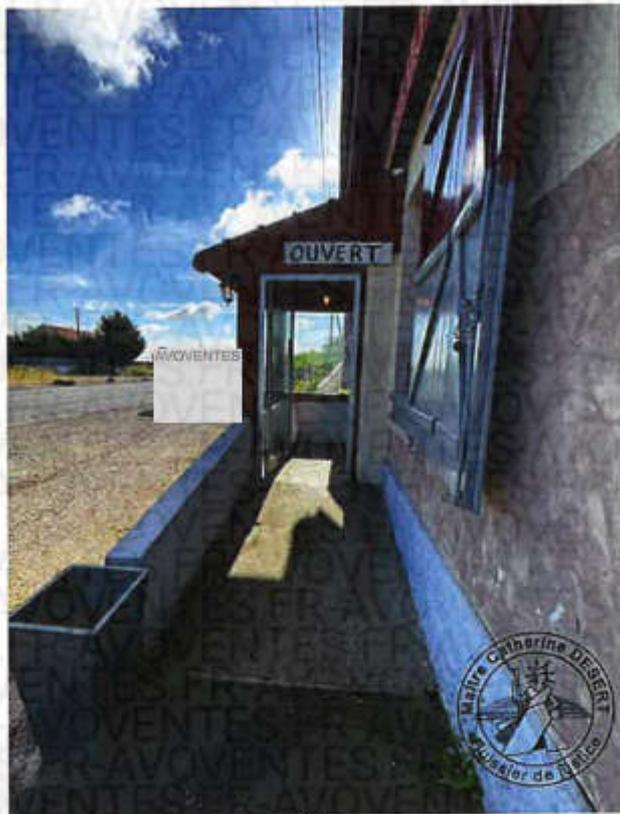
Plafond du SAS : lambris avec suspension



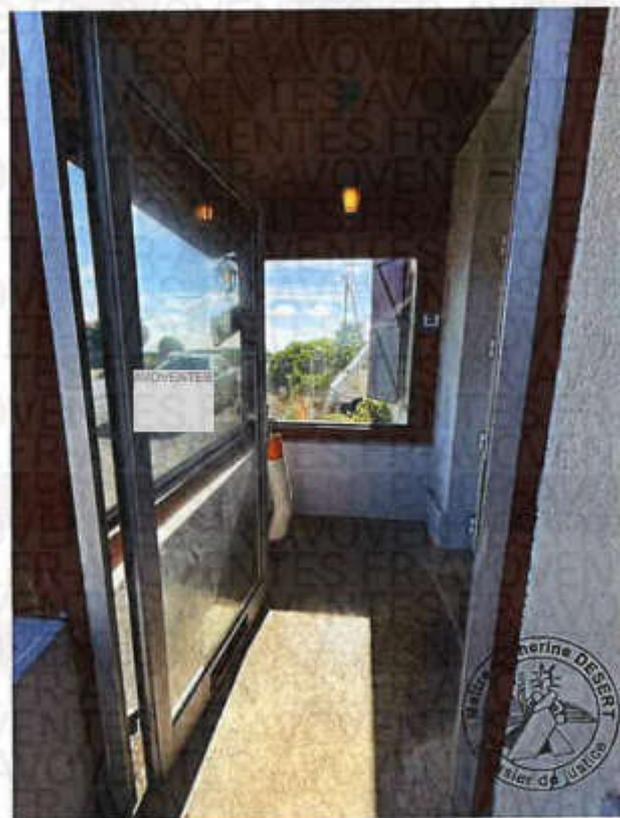
1.



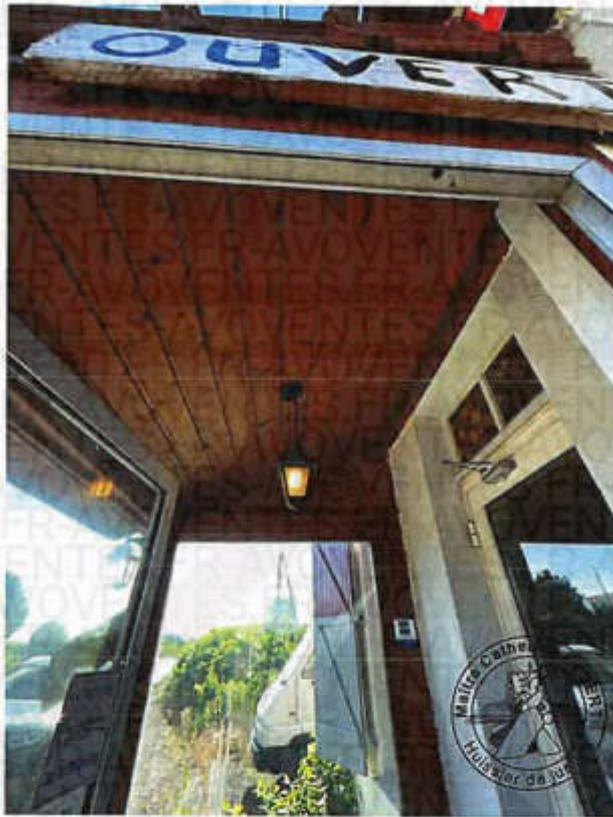
2.



3.



4.



5.



6.

L'INTERIEUR

Le rez-de-chaussée :

Le restaurant côté bar

Sol : tomettes

Murs : peinture et bardage bois. Un enfoncement avec murs carrelés.

Plafond : peinture et plafonniers

2 fenêtres en bois simple vitrage

Chauffage électrique.

Un bar surélevé, peinture et bardage bois, linoléum au sol. Un évier en inox avec robinet



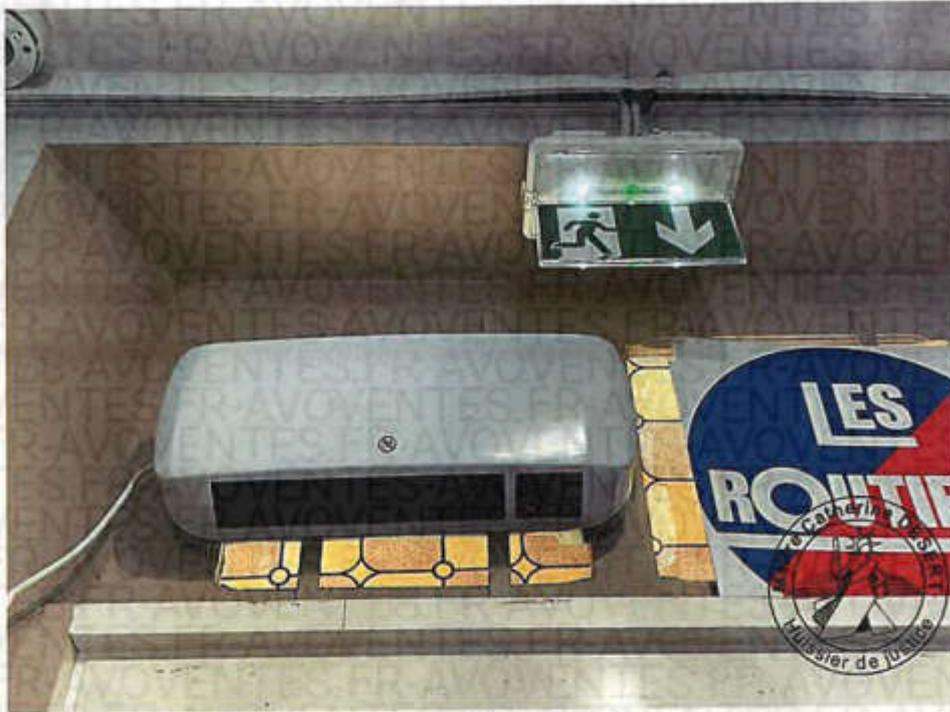
1.



2.



3.



4.



5.



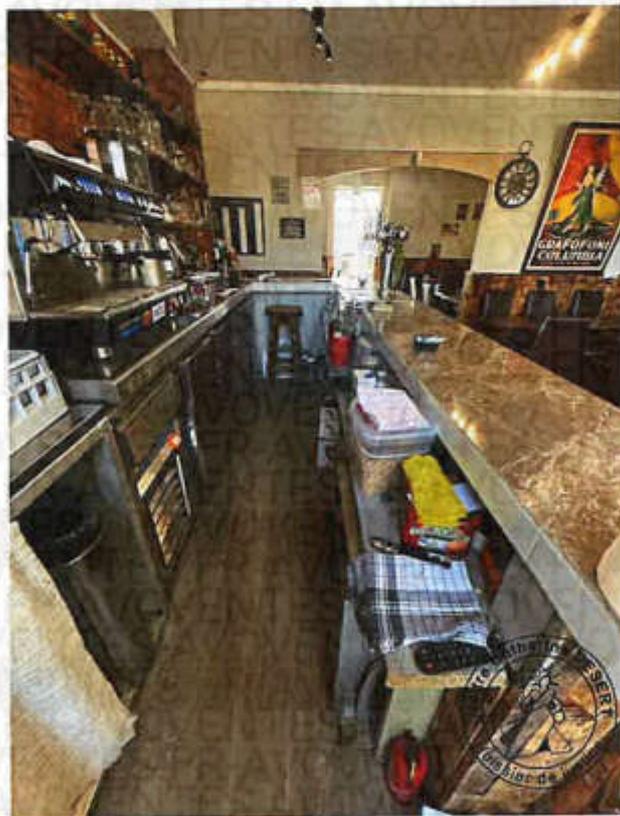
6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.

Le restaurant côté salle

Sol : dalle peinte en rouge

Murs : peinture et bardage bois. Quelques tâches d'humidité côté terrasse

Une fissure au sol au niveau de la porte d'accès à la terrasse

Porte d'accès à la terrasse, vitrée, en aluminium, double vitrage

Plafond : peinture, des blocs néons.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

Les sanitaires femmes :

Une porte de distribution

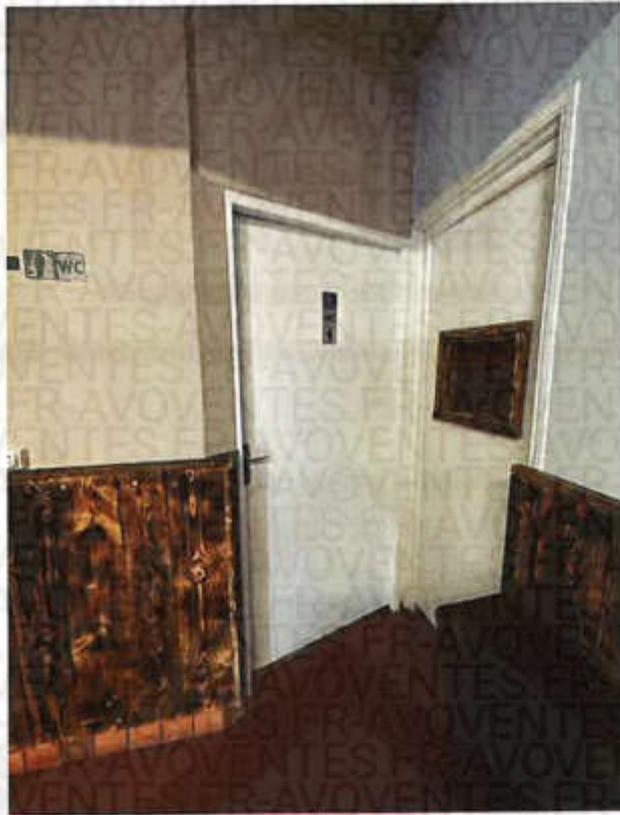
Sol carrelé, une grille d'évacuation

Murs carrelés avec une grille de ventilation

Plafond : peinture avec spot

WC en céramique

Lavabo en céramique blanche avec robinet



1.



2.



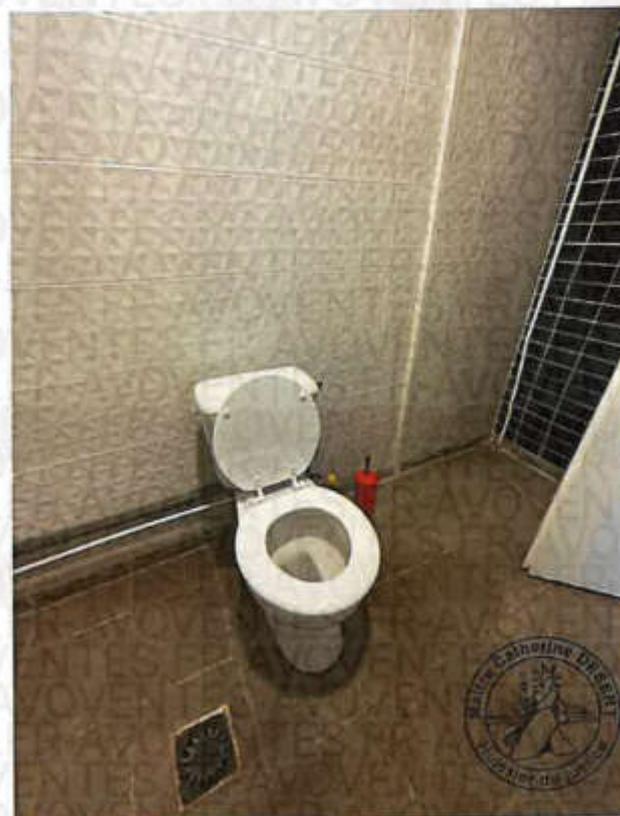
3.



4.



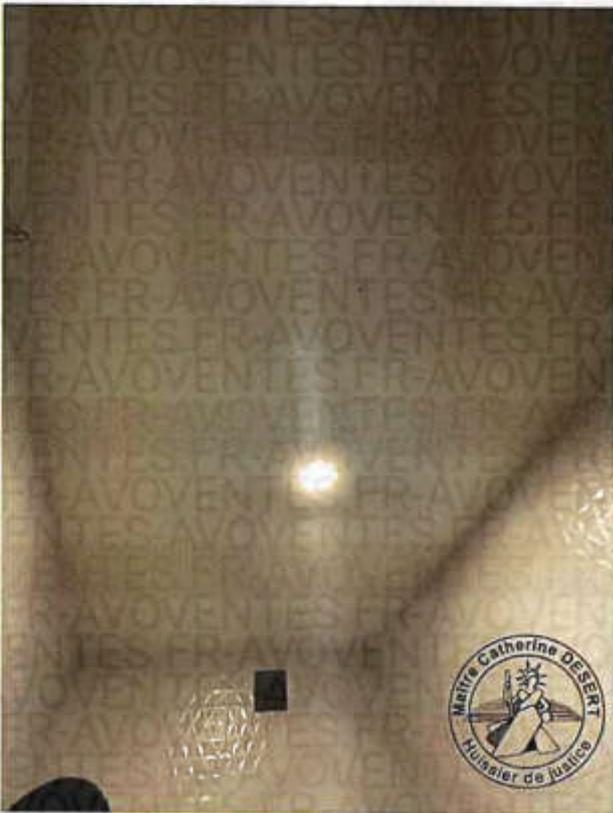
5.



6.



7.



8.

Les sanitaires hommes

Un couloir réalisé dans le bâtiment permet d'accéder à un conteneur dans lequel sont aménagés les sanitaires hommes, à l'arrière du bâtiment.

Une porte de distribution peinte s'ouvre sur un couloir. Sol : dalle peinte en rouge. Murs et plafond : peinture grossière. Tâches de moisissures au plafond et 2 fils électriques dénudés.

Dans ce couloir, un cagibi avec un ballon d'eau chaude électrique. Portes du cagibi en bois. Sol, dalle peinte en rouge, murs et plafond bruts.

Dans le conteneur :

Un bâti de porte sans porte

Sol : carrelage

Murs : carrelage

Un chauffage électrique

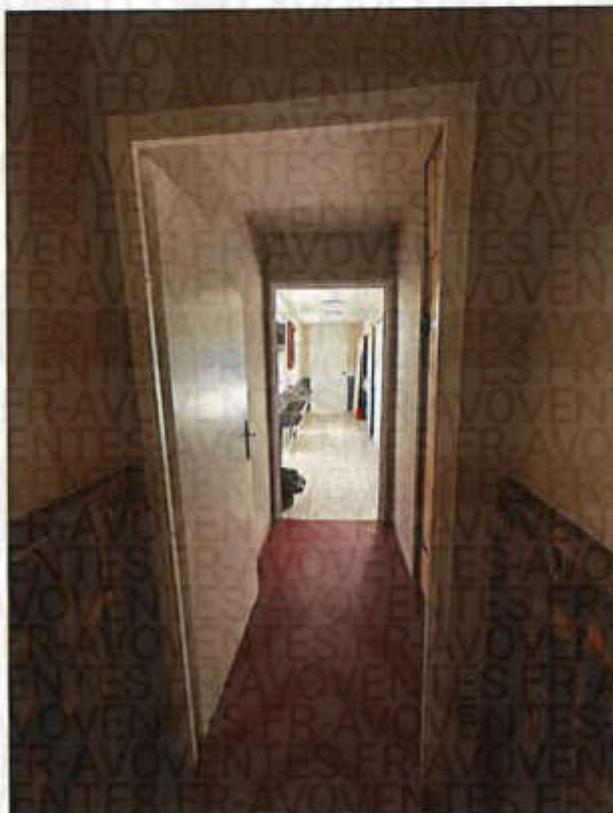
Plafond : dalles pvc, 2 plafonniers.

2 lavabos en inox avec 6 robinets.

2 fenêtres en aluminium double vitrage

Au fond : une porte de distribution peinte

5 cabines, 1 WC fonctionnel, 1 douche fonctionnelle, des travaux sont en cours au niveau des trois autres cabines.



1.



2.



3.



4.



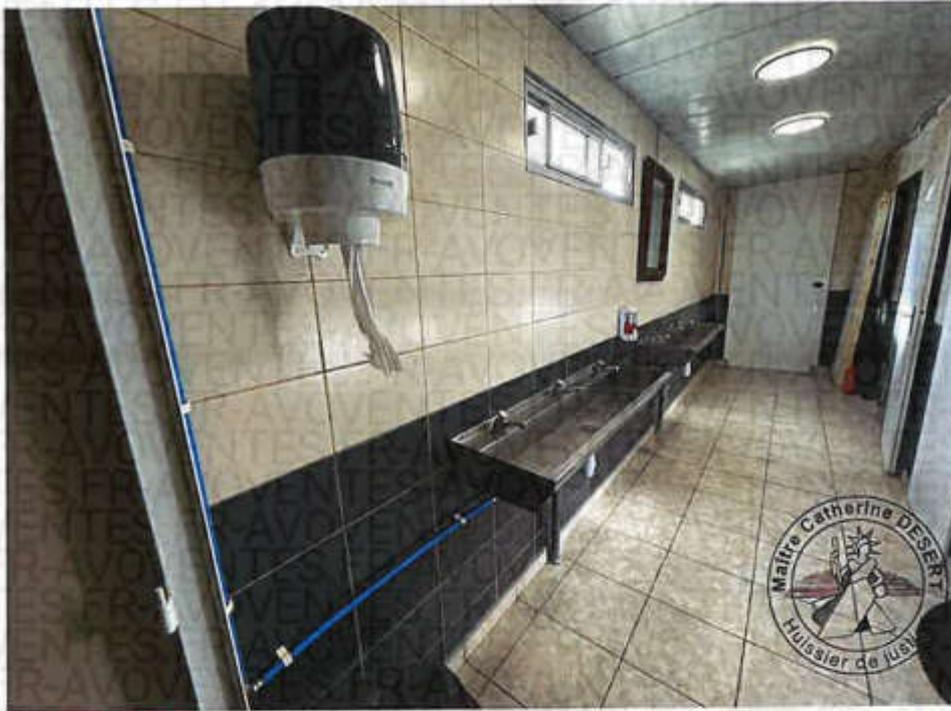
5.



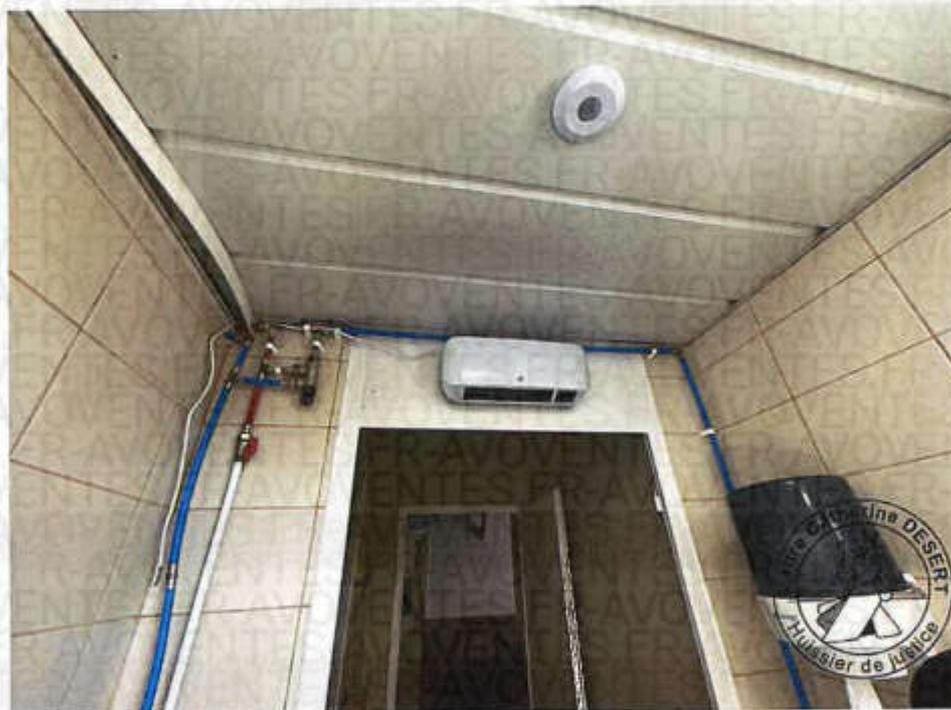
6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.

La cuisine

Accès depuis la salle de restaurant via une porte peinte, absence de poignée

Entre le bar et la cuisine, une double porte battante en bois

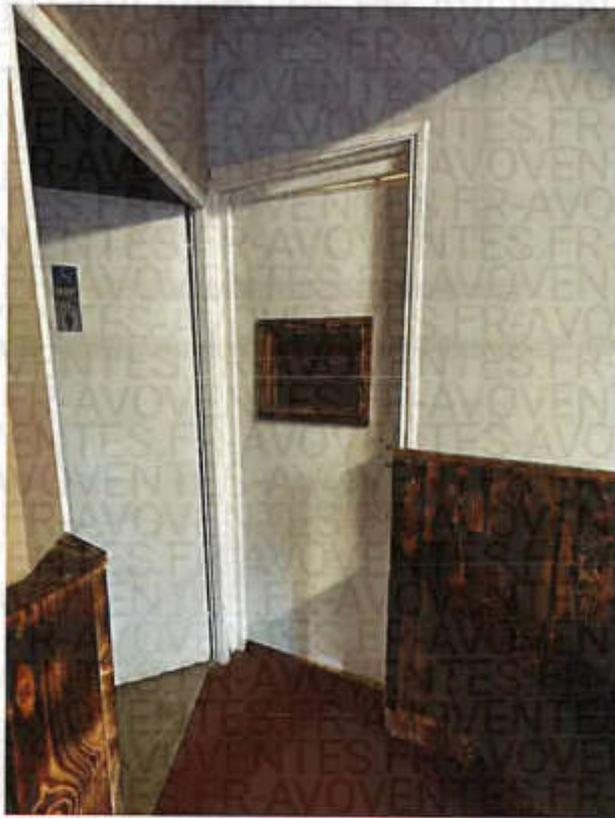
Sol : carrelage beige avec une évacuation au sol.

Murs carrelés. Un tableau électrique. Une grande hotte en inox. Un lave mains en inox avec robinet.

Plafond : peinture et blocs néons

Un SAS avec porte en bois vitrée simple vitrage et porte métallique accède à l'appentis

Fenêtre en bois, simple vitrage



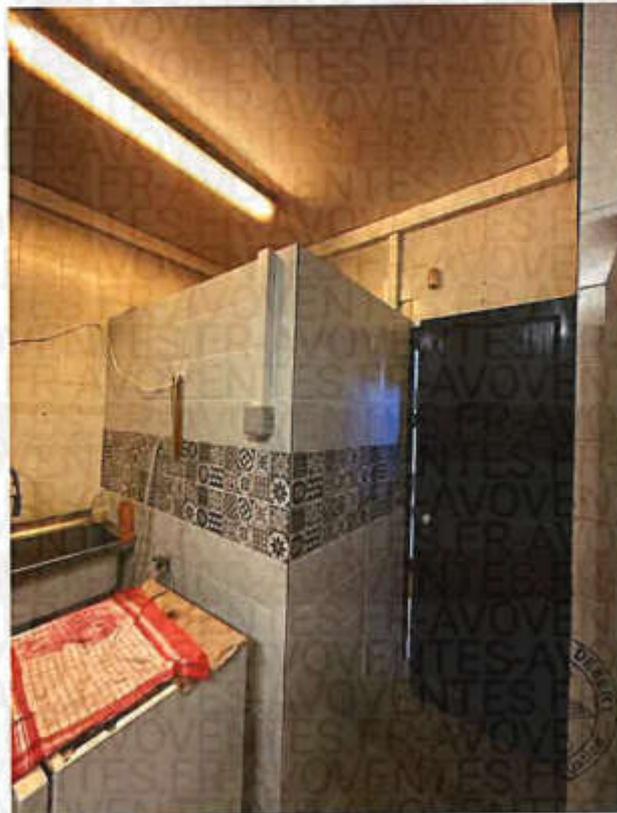
1.



2.



3.



4.



5.



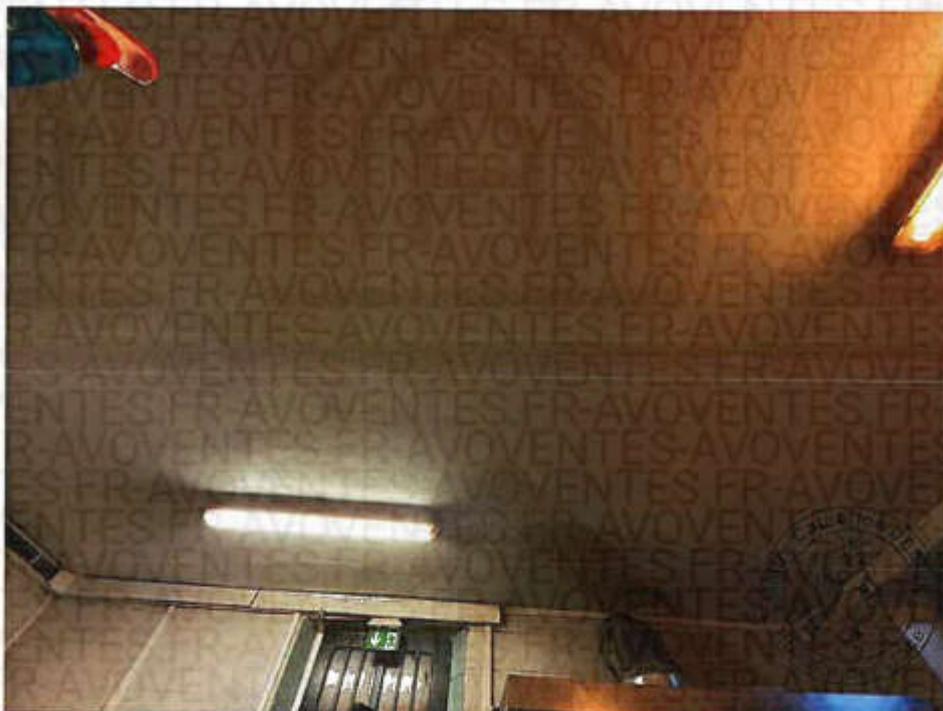
6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.

La cave :

En deux parties

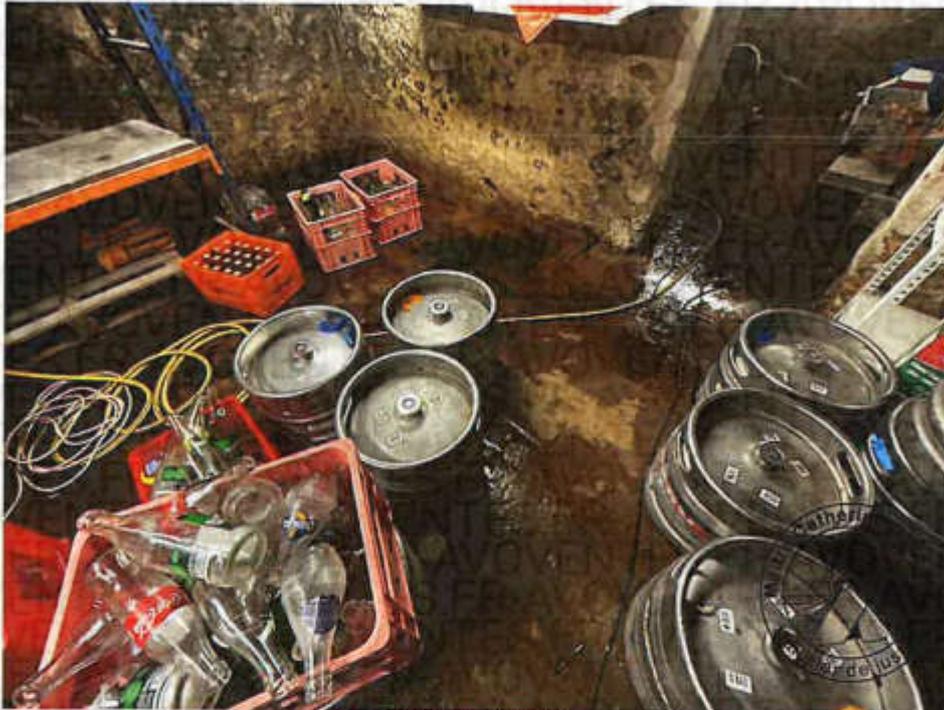
Sol : briques

Murs : pierres apparentes

Plafond : briques et néons

Une porte depuis la cuisine permet d'accéder à un escalier maçonné qui descend à la cave

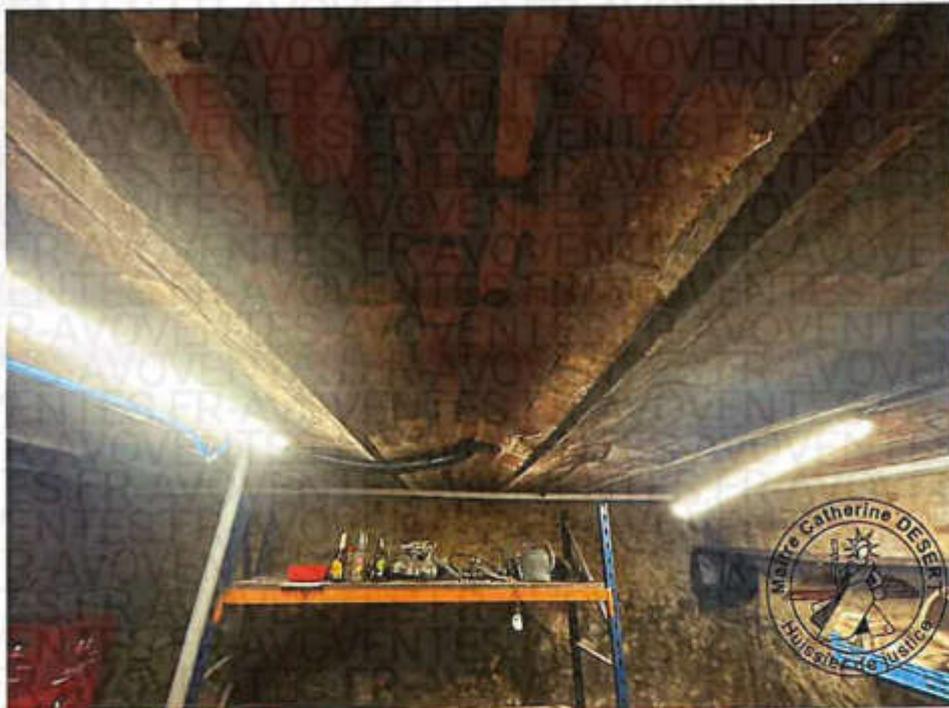
Un soupirail et une porte double en bois.



Photographie n°1.



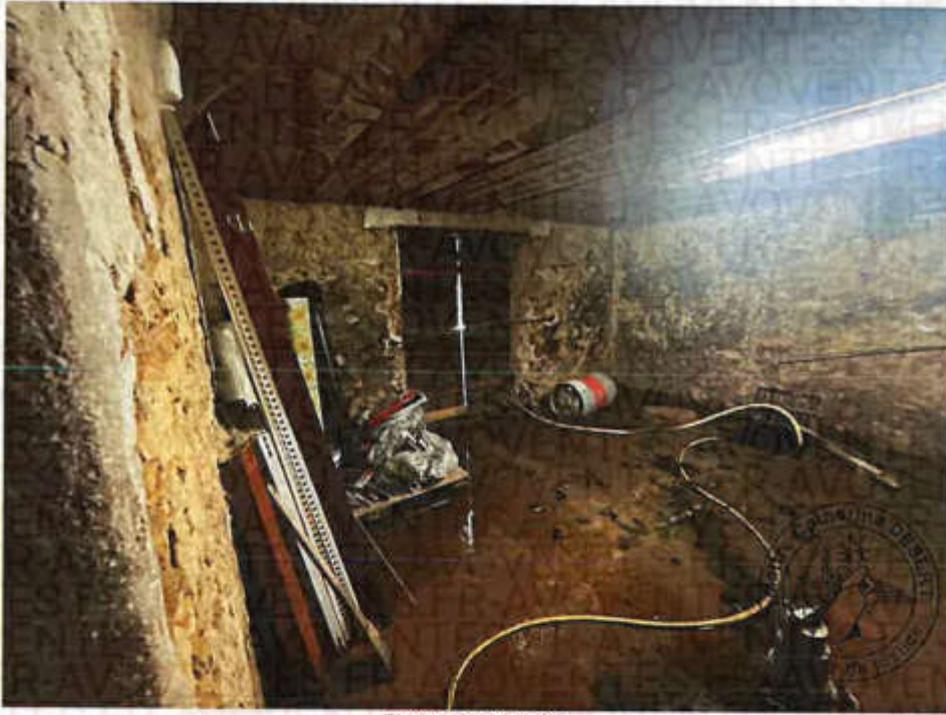
Photographie n°2.



Photographie n°3.



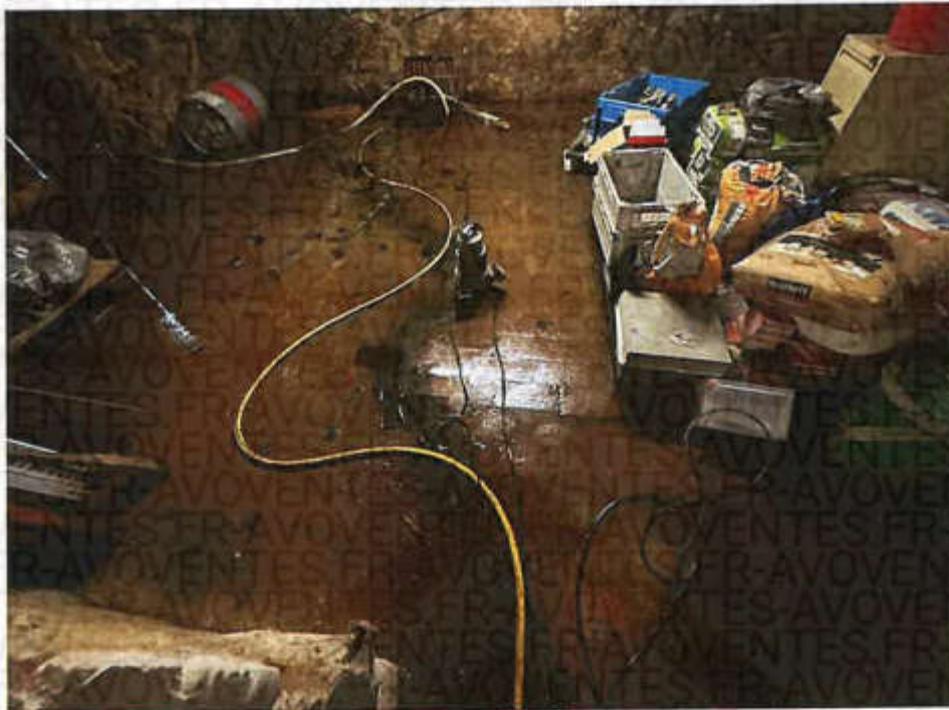
Photographie n°4.



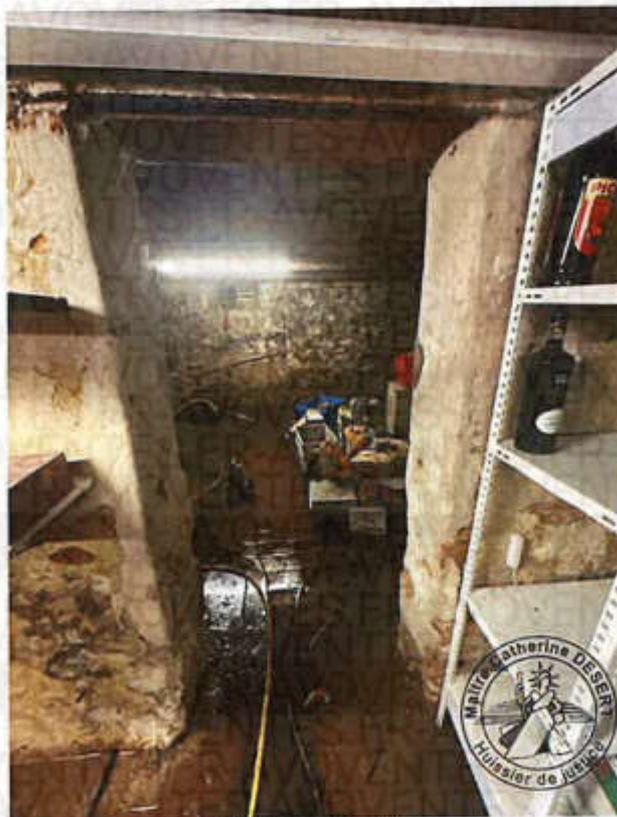
Photographie n°5.



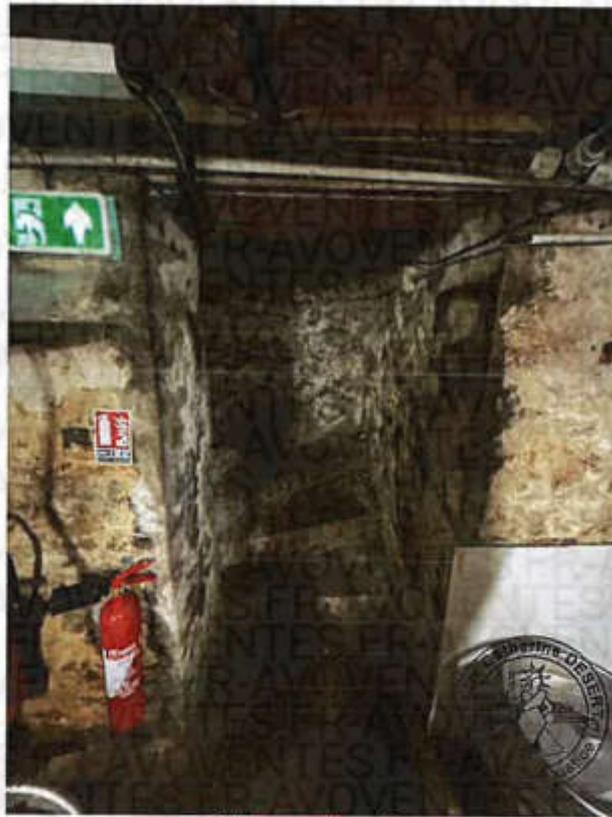
Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.

L'étage :

L'escalier :

Porte d'accès en bois

Escalier en bois avec main courante en cordage

Murs : peinture



1.



2.

La chambre 1 :

Porte en bois avec verrou

Sol : PVC noir et blanc

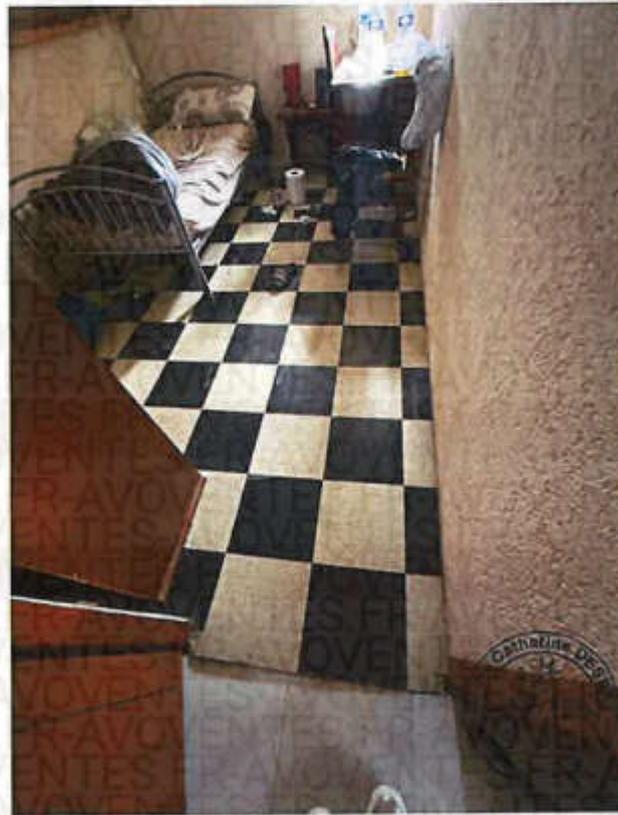
Murs : peinture

Une petite fenêtre en pvc blanc double vitrage

Plafond : peinture



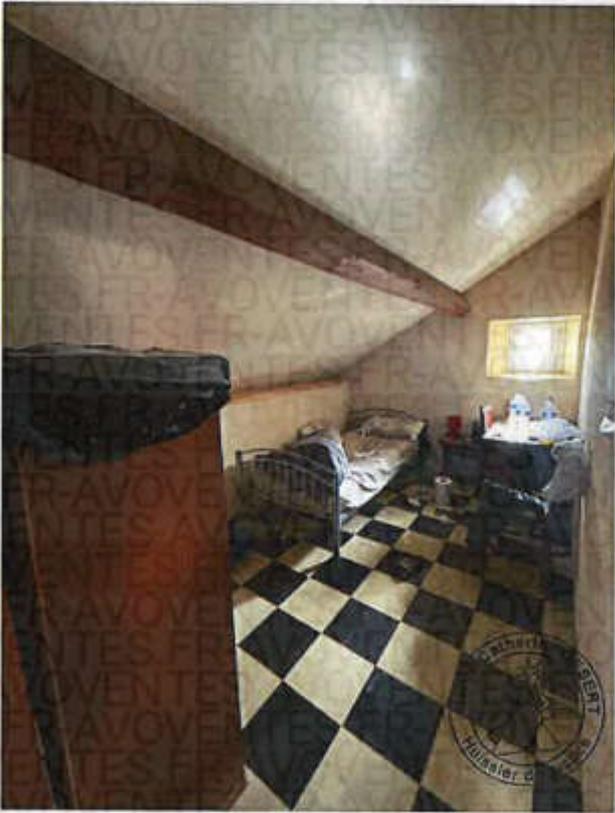
1.



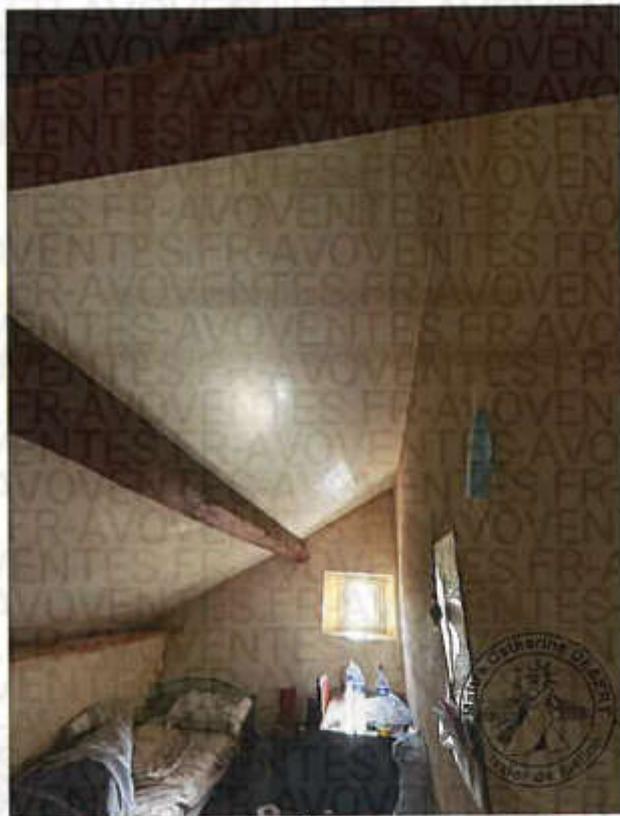
2.



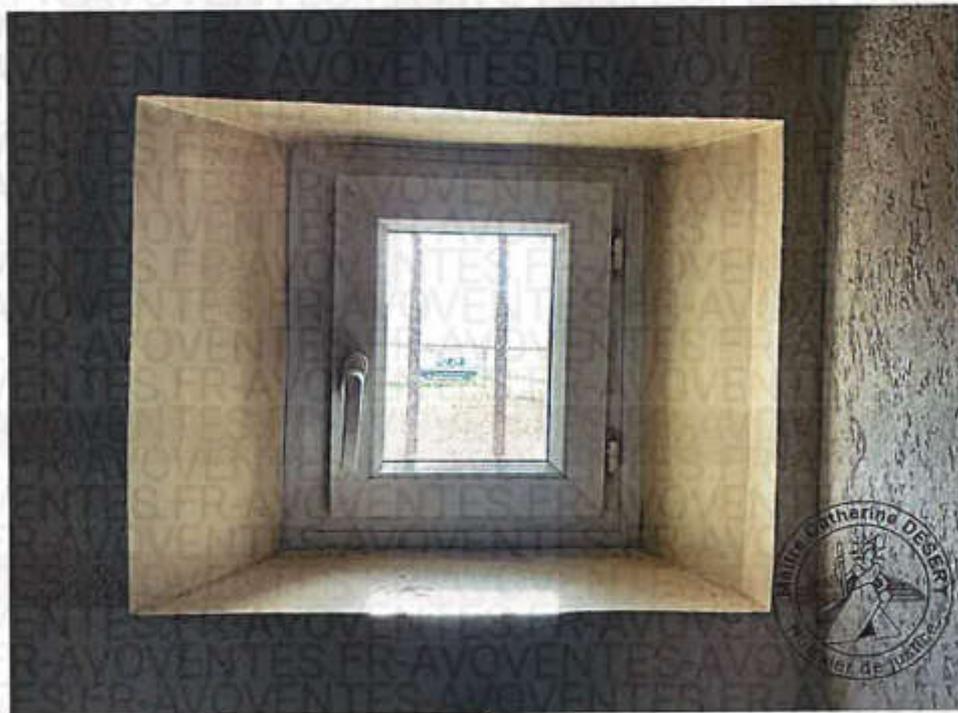
3.



4.



5.



6.



7.

La Chambre 2 :

Porte de distribution en bois absence de poignée

Sol : parquet ancien, des tâches

Murs : peinture

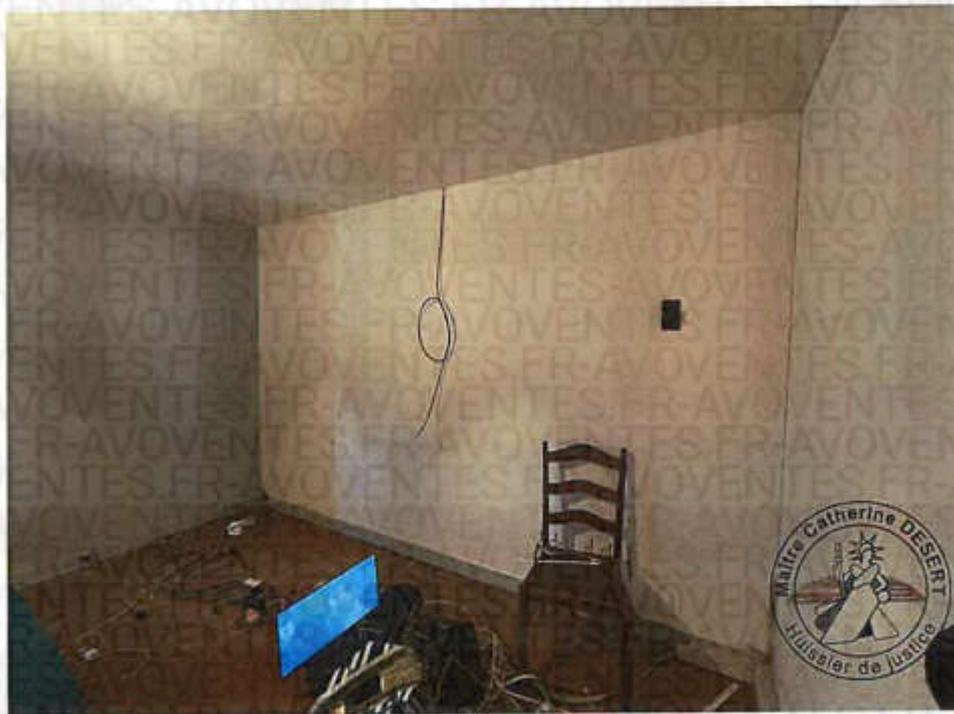
Fenêtre simple vitrage en bois, une vitre cassée.

Plafond : peinture avec une suspension

Un fil électrique dénudé pend

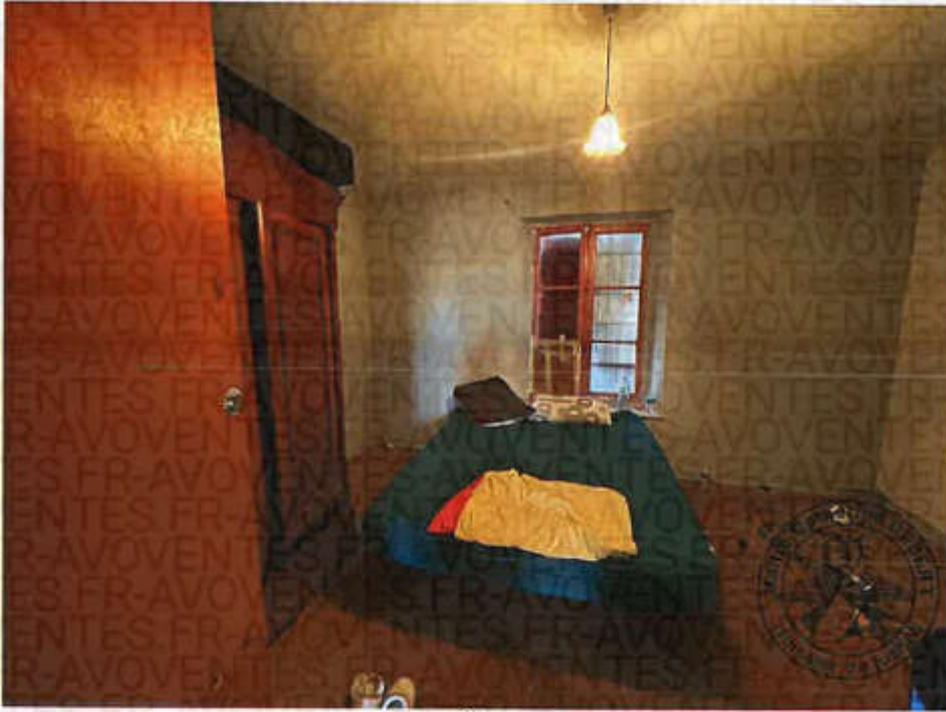


1.



2.

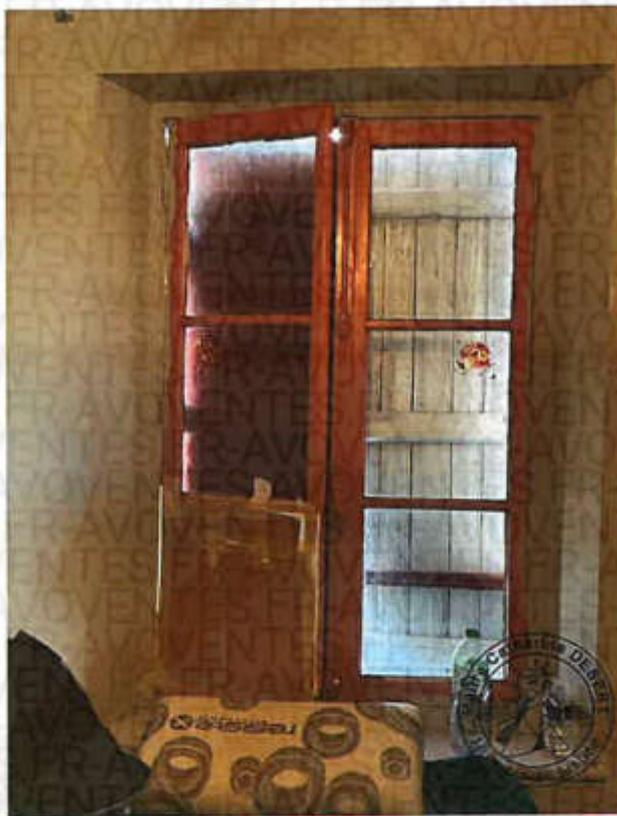




3.



4.



5.



6.

La salle d'eau :

Porte en bois avec un crochet

Sol : carrelage

Murs : carrelage et peinture

Un lavabo avec robinet

Une cabine de douche avec porte de douche, robinet, douchette, flexible et barre de douche

WC. En céramique.

Un soufflant électrique

Lucarne bois double vitrage

Petite fenêtre pvc double vitrage

Plafond : peinture

Un radiateur : le locataire me déclare qu'il ne fonctionne plus, que la chaudière a été supprimée.



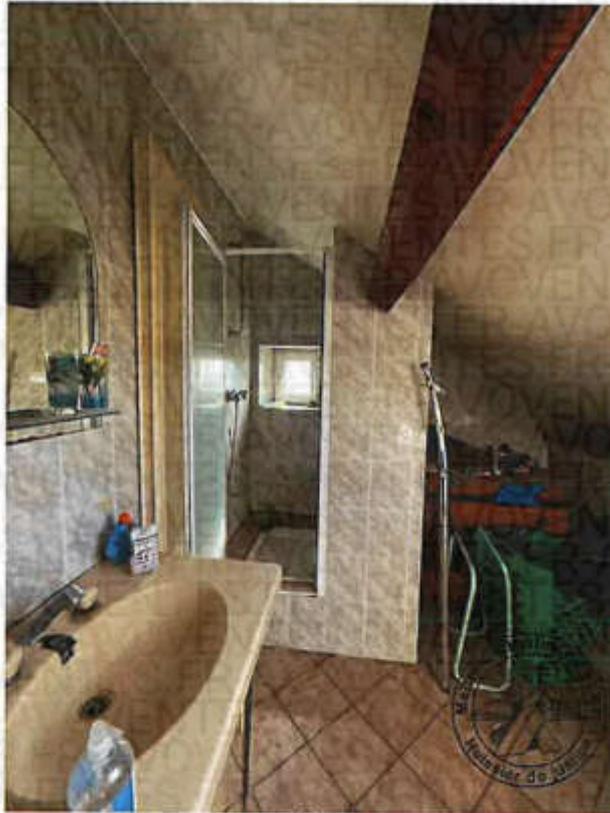
1.



2.



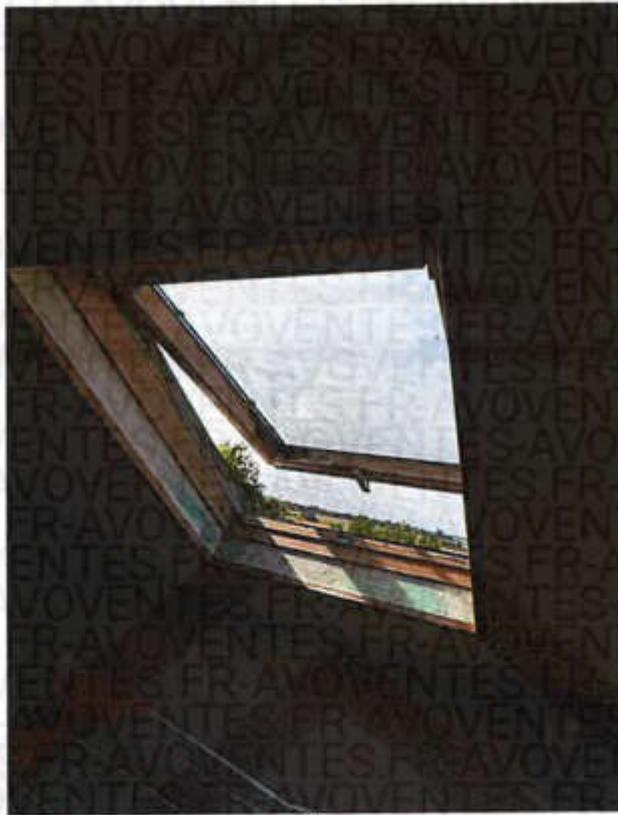
3.



4.



5.



6.



7.



8.

Le séjour :

Un radiateur : le locataire me déclare qu'il ne fonctionne plus, que la chaudière gaz a été supprimée.

Sol : linoléum

Murs : peinture, plafonniers

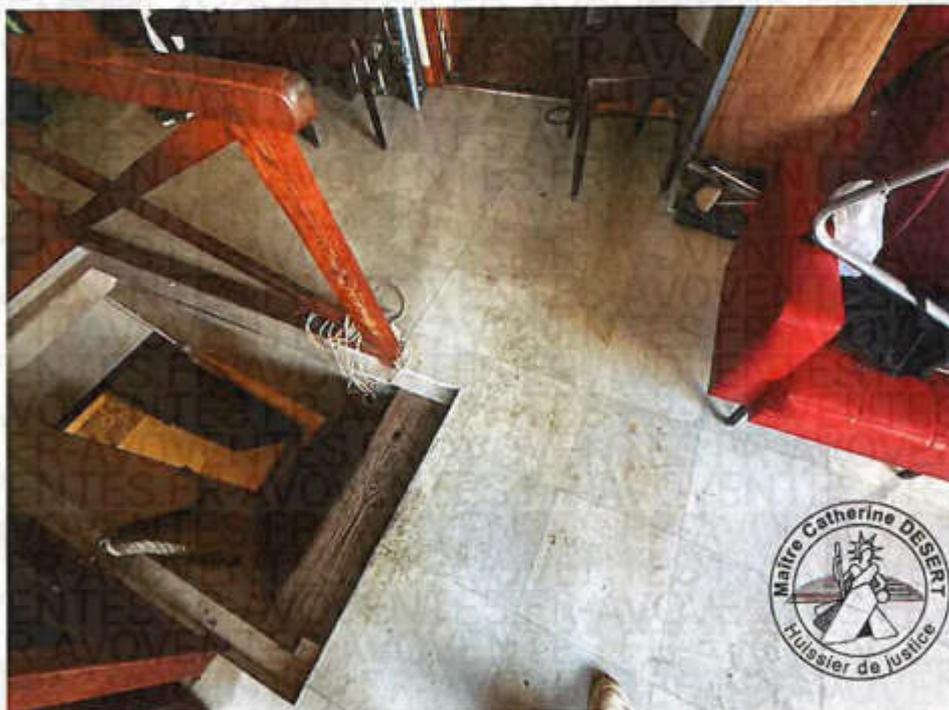
Une porte en bois condamnée

Une fenêtre en bois simple vitrage

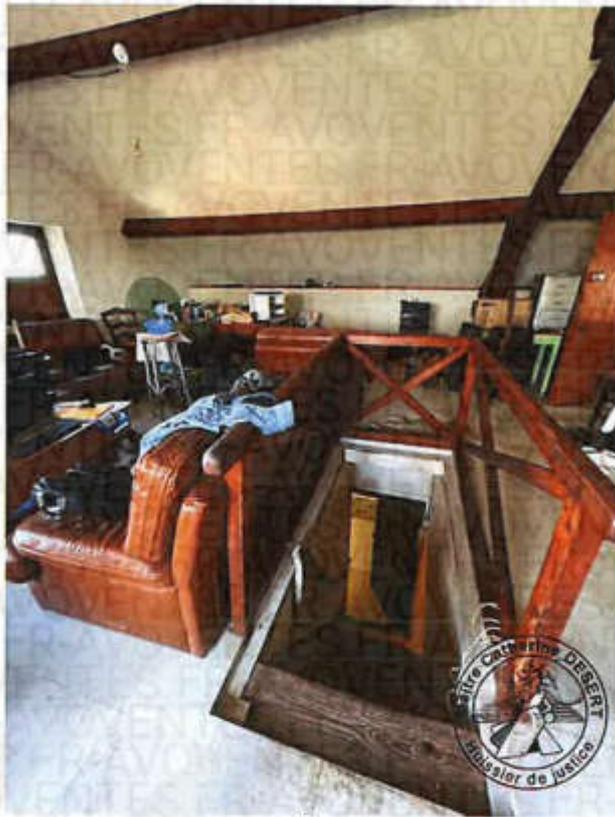
Une lucarne en bois double vitrage



1.



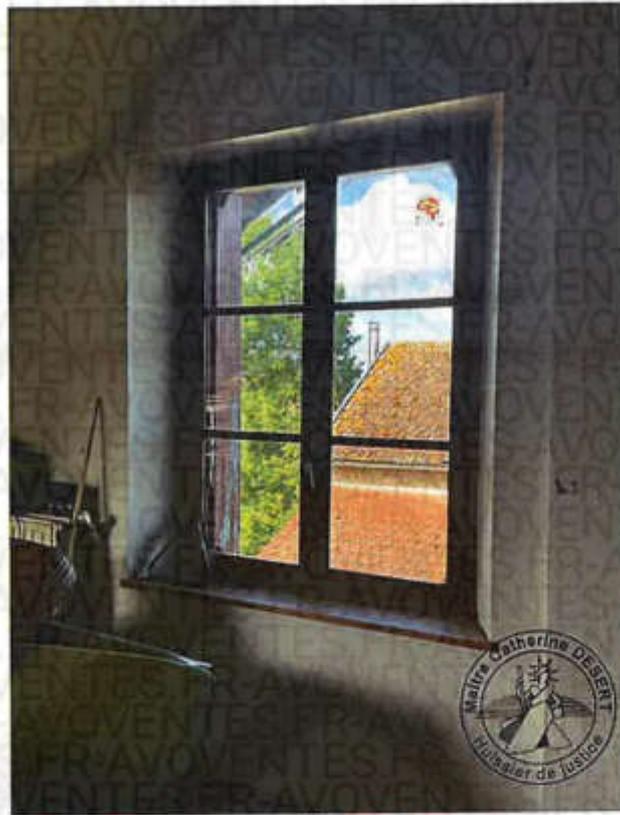
2.



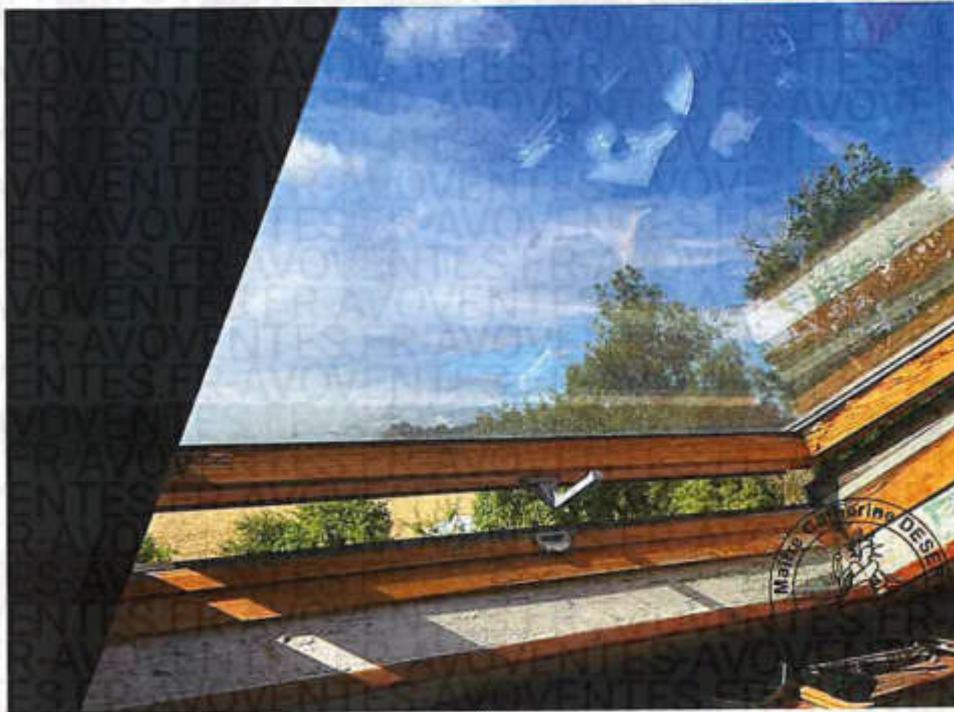
3.



4.



5.



6.



7.



8.

L'appentis :

Sol : dalle brute

Toiture en tuiles

Un évier inox avec robinet

Une fenêtre en PVC double vitrage sans poignée

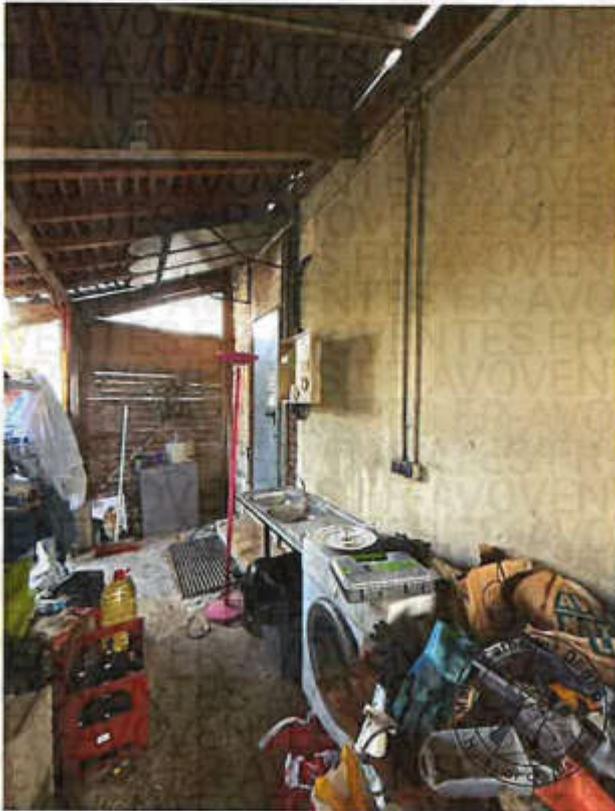
Murs extérieurs en bois avec des plaques de pvc transparentes. Porte d'accès en bois.



1.



2.



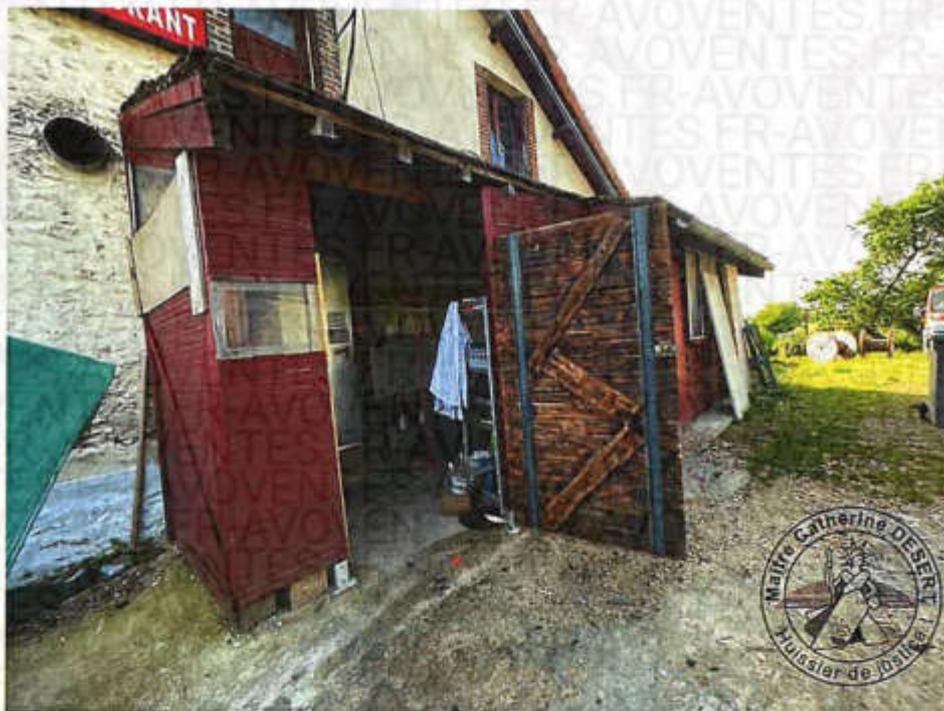
3.



4.



5.



6.

L'extérieur :

Le jardin :

Un portail métallique, ne se verrouille pas, présence d'une chaîne avec cadenas

Un puit, le locataire me déclare qu'il fonctionne

Une terrasse en façade arrière : sol dalle béton avec grille d'évacuation et garde-corps en bois, et une dalle béton au pied

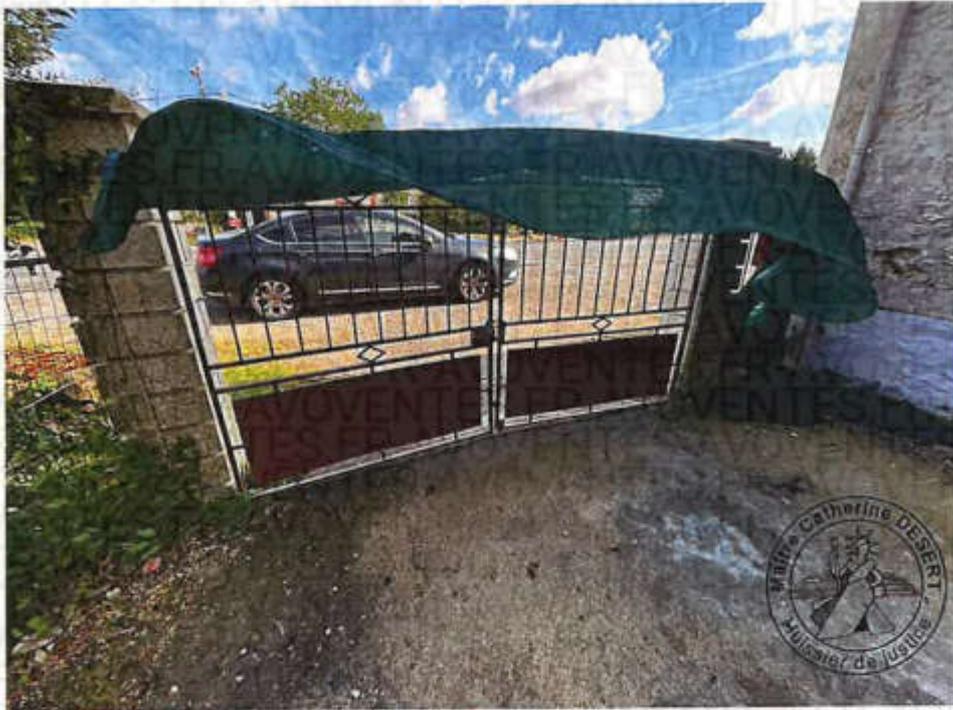
Des graviers et un terrain de pétanque, présence d'herbes sauvages

Un poulailler grillagé au fond du terrain

Terrain enherbé, non entretenu

Une serre.

Au fond du terrain, une mare.



1.



2.



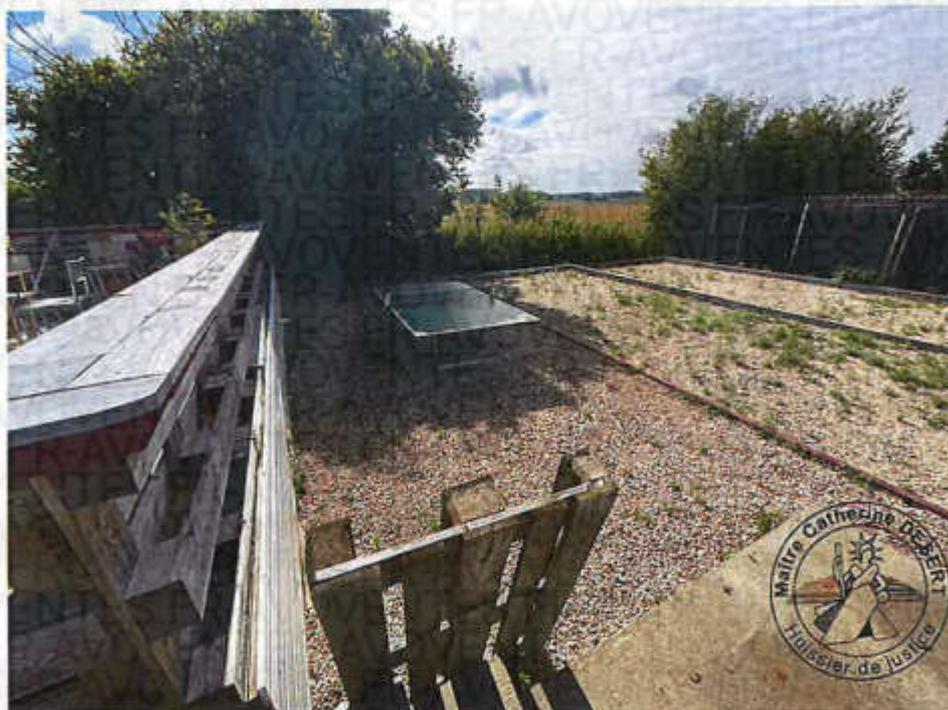
3.



4.



5.



6.



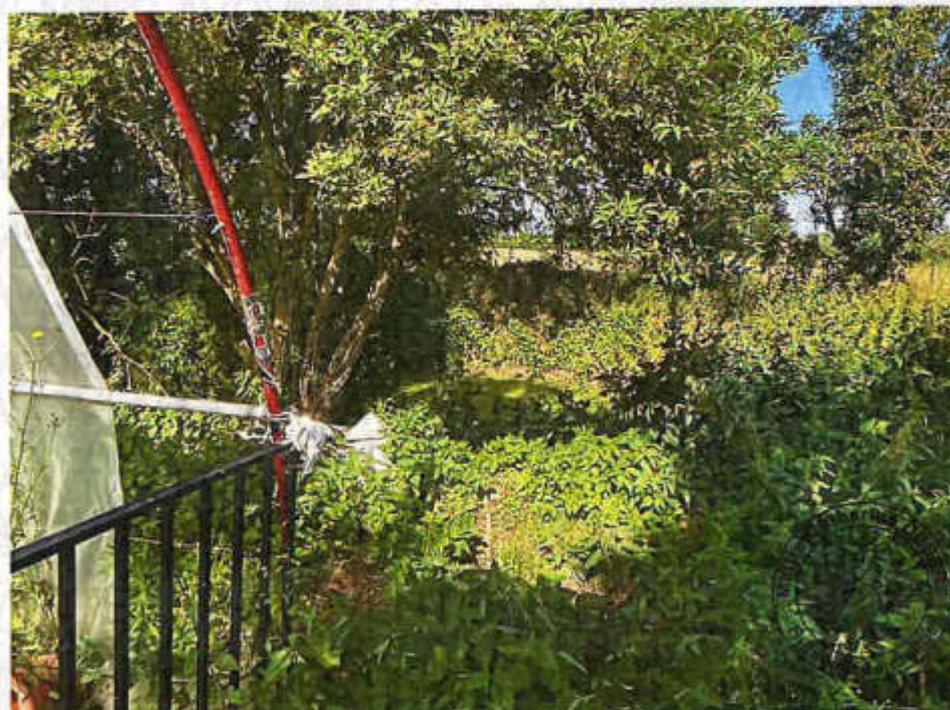
7.



8.



9.



10.



11.



12.

La dépendance :

Murs en pierre avec toiture en tuiles.

Une double porte métallique, une porte ancienne en bois.

Intérieur :

Sol : dalle béton

Murs : briques et enduit ancien.

Petit local attenant : sol en briques et murs peints, traces de l'ancienne chaudière.

Un appentis : toiture : tôles métalliques et mu sen parpaings béton. Sol : dalle.



1.



2.



3.



4.



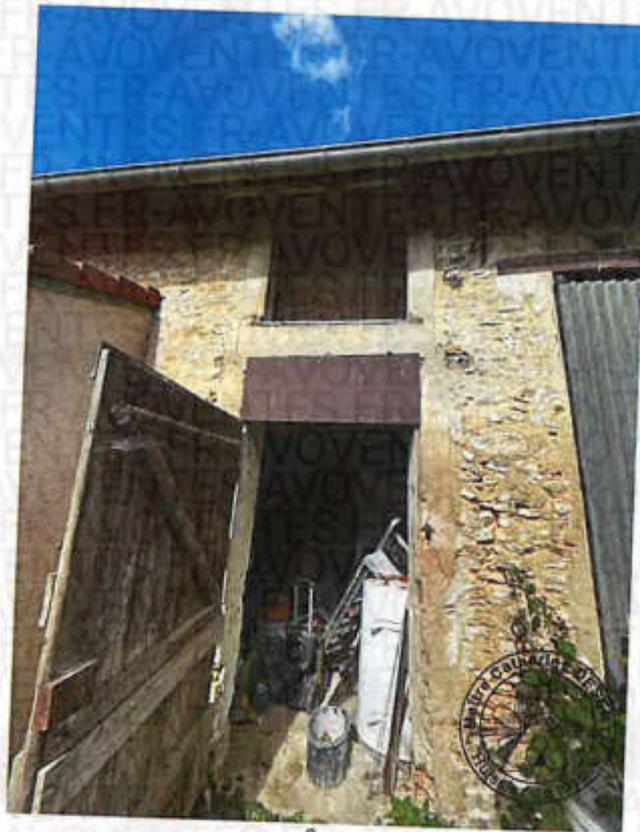
5.



6.



7.



8.



9.



10.



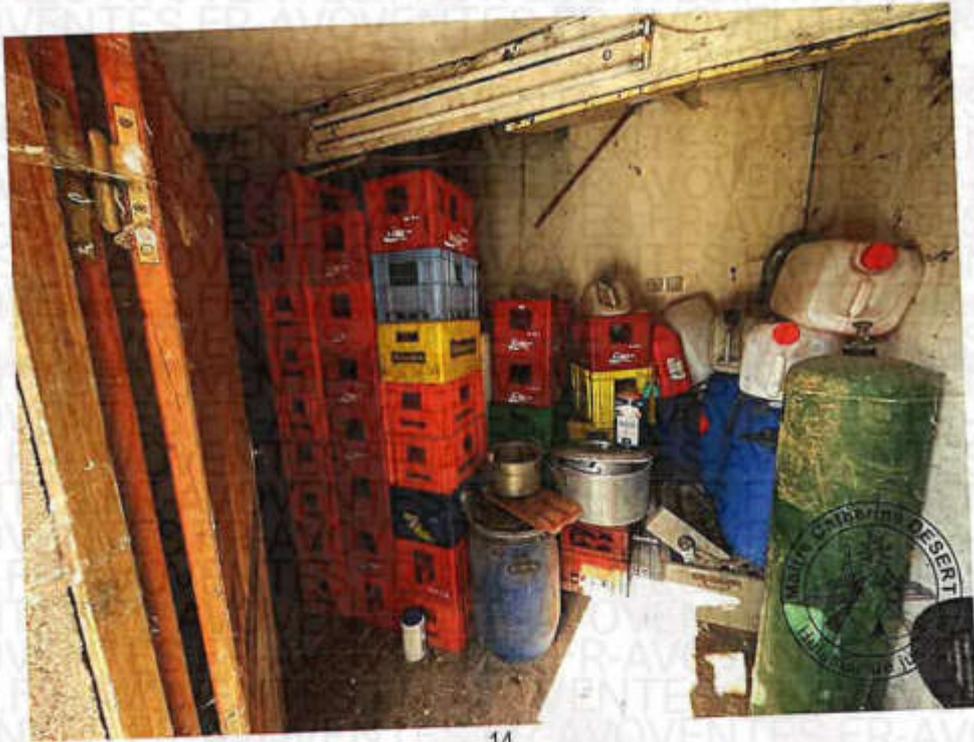
11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.

La parcelle 252

Cette parcelle est non bâtie



1.

Le locataire me présente son bail et m'autorise à en prendre des clichés photographiques :

Il manque la page 18



— AVOCATS —

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

AVOVENTES



SOMMAIRE :	
EXPOSE	3
CONVENTION	3
ARTICLE 1. DESIGNATION	3
ARTICLE 2. ORIGINE DE PROPRIETE	4
ARTICLE 3. DUREE	4
ARTICLE 4. DESTINATION DES LIEUX LOUES	5
ARTICLE 5. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL	5
5.1. Loyer	5
5.1.1. Montant	5
5.1.2. Modalités de paiement du loyer	5
5.1.3. Lieu de paiement du loyer	5
5.1.4. Indexation contractuelle annuelle	5
5.2. Dépôt de garantie	6
5.3. Charges particulières, Impôts, taxes	6
ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES	6
6.1. Etat des lieux	7
6.2. Entretien et réparations	7
6.3. Améliorations - Transformations	8
6.4. Constructions	8
6.5. Travaux	9
6.5.1. Travaux par le PRENEUR	9
6.5.2. Travaux par le BAILLEUR	9
6.6. Sous-location	9
6.7. Cession	9
6.9. Garnissement	10
ARTICLE 7. ASSURANCES	11
ARTICLE 8. EXCLUSION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR	11
ARTICLE 9. CONDITIONS D'EXPLOITATION	12
ARTICLE 10. VISITE DES LIEUX	12
ARTICLE 11. REMISE DES CLEFS	12
ARTICLE 12. DESTRUCTION - EXPROPRIATION	13
ARTICLE 13. OBLIGATIONS DU BAILLEUR	13
13.1 Travaux et charges	13
13.2 Réglementation sur l'amiante	13
13.3 Diagnostic de performance énergétique	14
13.4 Réglementation sur l'état des sols	14
13.5 Déclaration sur l'état des sols	14
ARTICLE 14. CONFORMITE DES Etablissements recevant du Public	15
ARTICLE 15. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR	15
15.1. Changement d'état du PRENEUR	15
15.2. Décès du PRENEUR	15
ARTICLE 16. CLAUSE RESOLUTOIRE	16
ARTICLE 17. VENTE DE L'IMMEUBLE OBJET DU BAIL COMMERCIAL	16
ARTICLE 18. DECLARATIONS DU BAILLEUR	17
ARTICLE 19. DECLARATIONS DU PRENEUR	17
ARTICLE 20. MODIFICATION - TOLERANCE	17
ARTICLE 21. OPTION T.V.A.	17
ARTICLE 22. FRAIS	17
ARTICLE 23. ELECTION DE DOMICILE	18
ANNEXES	18

Bail Commercial



LES SOUSSIGNES

AVOVENTES

EXPOSE

Le BAILLEUR est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à BANNOST-VILLEGAGNON (77970), La Gare RN 4, désigné ci-après.

Les parties se sont donc rapprochées afin d'établir les modalités d'un bail commercial relatif audit immeuble et des constructions qui y ont été édifiées depuis son acquisition.

CONVENTION

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail, au PRENEUR, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière, et notamment conformément au décret n°53-960 du 30 Septembre 1953 et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels ledit décret a été complété et modifié, repris par les articles L145-1 à L 145 - 60 du Code de Commerce, l'immeuble dont la désignation suit :

ARTICLE 1. DESIGNATION

Sur la Commune de BANNOST-VILLEGAGNON (77970), La Gare RN 4 :

Un immeuble à usage mblié de commerce et d'habitation élevé sur cave séparée en 2, composé :

- Au rez-de-chaussée d'une salle double de débit de boisson-restaurant (bar et salle restauration) donnant sur une terrasse, une cuisine et arrière cuisine, un dégagement, un espace sanitaire (WC, douche, urinoir), et un second espace sanitaire de type ALGECO (3 douches et 3 WC) ;
- A l'étage d'une pièce de vie, une salle d'eau avec WC, une chambre et un bureau.

Dépendances composées pour la première d'un appentis fermé abritant la chaudière, la buanderie, et pour la seconde d'une chambre froide d'un débarras, et d'un second appentis.

Bail Commercial



Il est précisé qu'il existe un droit de jouissance d'un parking attenant à la propriété.

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	127	LE CHAMP DE LA CROIX	6 a 80 ca
A	128	LE CHAMP DE LA CROIX	12 a
A	252	LE CHAMP DE LA CROIX	4 a 86 ca

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, avec toutes leurs dépendances et accessoires, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue du présent bail, sans qu'il ne soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le plan cadastral des locaux figure en Annexe 1.

ARTICLE 2. ORIGINE DE PROPRIETE

AVOVENTES

Il déclare, en outre, que son droit de propriété sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

ARTICLE 3. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 9 décembre 2020 pour se terminer le 8 décembre 2029.

Toutefois, le PRENEUR, personne physique ou associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ou gérant majoritaire depuis deux ans d'une SARL, qui aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social peut, s'il en justifie auprès du BAILLEUR, donner congé à tout moment dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de commerce. Il en sera de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code susvisé, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code 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.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus, devra donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties, au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Bail Commercial

Page 4 sur 16



ARTICLE 4. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'usage de Restauration sur place et à emporter.

Le PRENEUR ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire, aucune autre activité commerciale (et/ou artisanale) que celle déterminée ci-dessus.

Il devra en outre se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 inclus du Code de commerce.

L'immeuble loué comporte ainsi qu'il est sus exposé une partie à usage commercial et une autre partie à usage d'habitation. La location sera considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial, et ne sera en aucun assujettie, même partiellement, à la réglementation afférente aux baux à usage d'habitation.

Il est interdit au PRENEUR d'utiliser à titre quelconque la partie « habitation » des locaux loués pour les besoins de son commerce.

ARTICLE 5. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

5.1. Loyer

5.1.1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **MILLE DEUX CENTS (1 200) EUROS** hors taxes et droits auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur.

5.1.2. Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement et à terme à échoir le 15 de chaque mois et pour la première fois le 15 décembre 2020 au titre du loyer du mois de décembre 2020.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du BAILLEUR d'un intérêt conventionnellement fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement, sans qu'il ne soit besoin d'une mise en demeure ou d'un commandement de payer préalable.

5.1.3. Lieu de paiement du loyer

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.1.4. Indexation contractuelle annuelle

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, savoir :

- conformément à l'article L. 145-39 du Code de Commerce, le loyer de base sera ajusté à l'expiration de chaque période annuelle du bail, en fonction de la variation en plus ou en moins depuis l'origine du bail, de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Il est précisé que la première indexation interviendra le 15 décembre 2020.

Bail Commercial



Pour l'application de la présente clause il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2020 lequel est de 115,42. Les indices de comparaison seront relevés selon une périodicité elle-même annuelle.

En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs, seront séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.

Pour chaque année, à compter de la date anniversaire, le loyer sera ainsi déterminé au moyen de la règle proportionnelle comme suit :

- 1^{ère} révision : Loyer Révisé = Loyer Initial x Indice de comparaison / Indice de base
- Révisions successives : Loyer Révisé = Loyer précédent x nouvel indice de comparaison / indice de comparaison ayant servi de base à la dernière révision.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président à la requête de la partie la plus diligente.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties en application des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

5.2. Dépôt de garantie

Il est précisé qu'aucun dépôt de garantie ne sera versé au titre des présentes.

5.3. Charges particulières, impôts, taxes

Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle, dont notamment celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, plus particulièrement en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le PRENEUR acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à cet égard.

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera l'intégralité des charges, impôts, taxes et redevances suivantes :

- la taxe foncière et toutes taxes additionnelles à la taxe foncière,
- les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, en ce compris (si elle est applicable) la taxe sur les bureaux en Ile de France,

et ce nonobstant le fait que le redevable légal desdits impôts et taxes soit le BAILLEUR.

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ou diminution de loyer :

Bail Commercial



6.1. Etat des lieux

Les parties reconnaissent que le rédacteur des présentes les a fortement incitées à effectuer ou faire effectuer tant un état des lieux des locaux loués, que la vérification de leur conformité aux normes de sécurité et électricité en vigueur, et ce avant la signature du présent bail, mais s'en être volontairement dispensées. Elles confirment en tant que de besoin leur renonciation à tous recours à son encontre à cet égard.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, le BAILLEUR ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil, en l'absence d'état des lieux au jour de la prise de possession des locaux.

6.2. Entretien et réparations

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués à ses frais toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les persiennes, volets roulants, vitrines, glaces, devantures, toutes ouvertures, appareils sanitaires, robinetterie, canalisations d'eau, de gaz éventuellement, chaudière, tuyaux de vidange, les abords extérieurs du bien loué à maintenir en excellent état etc. sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres, il supportera les frais de réparation ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sol en parfait état compte tenu d'une usure normale à l'exclusion des taches, brûlures, déchirures ou décollement.

Le PRENEUR supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 13.1 des présentes incombant au BAILLEUR.

Le PRENEUR supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations visées à l'article 13.1 des présentes incombant au BAILLEUR.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation de l'exécution de la présente clause.

Conformément à l'article 605 du code civil, le PRENEUR n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurant à la charge du BAILLEUR, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation d'entretien, depuis l'ouverture du bail ; auquel cas le PRENEUR en sera tenu.

Le PRENEUR souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, toutes les réparations que le BAILLEUR serait amené à faire en vertu de l'alinéa précédent, la durée des travaux excédant-elle quarante jours.

Chacune des parties s'oblige à exécuter les travaux à leur charge au fur et à mesure qu'ils deviennent nécessaires.

Bail Commercial



dans les cinq jours à compter de leur connaissance, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à la charge du BAILLEUR. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

6.3. Améliorations - Transformations

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le PRENEUR, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au BAILLEUR de leur caractère obligatoire ; il en supportera la charge sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations auquel cas ils demeureront à la charge du BAILLEUR à condition que leur montant n'excède pas le coût du remplacement à l'identique. Ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR sans l'autorisation du BAILLEUR ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du PRENEUR ; la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en l'état primitif, en cas de travaux non autorisés, ce qu'il ne pourra cependant exiger de celui-ci pour les travaux qu'il aura autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le PRENEUR ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail ou au départ du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

6.4. Constructions

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve le droit de demander, tant au cours du bail qu'à son expiration, la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le PRENEUR sans son autorisation ; le non-exercice par le BAILLEUR de la faculté par lui réservée de demander la démolition de telles constructions pendant le cours du bail ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite des constructions édifiées par le PRENEUR, le BAILLEUR gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions à la fin du bail ou au départ du PRENEUR et aux frais de ce dernier.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Toute construction nouvelle qui sera faite par le PRENEUR ne deviendra la propriété du BAILLEUR qu'au départ du PRENEUR.

L'accession, quand elle se réalisera, ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité au PRENEUR.

Bail Commercial



6.5. Travaux

6.5.1. Travaux par le PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre ou au clos ou couvert et à l'étanchéité) sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte.

Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR.

6.5.2. Travaux par le BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Le PRENEUR ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, ni interruption du paiement du loyer, quelles que soient leur importance et la durée, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le PRENEUR devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures, des fissures, dans les conduits de fumées ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

6.6. Sous-location

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou en partie les locaux, ni les mettre à disposition d'un tiers sous quelque forme que ce soit, y compris à titre gratuit ou précaire, ou dans le cadre d'une gérance libre ou salariée, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Toute sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Toutefois, le PRENEUR pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe.

Toute sous-location ou mise à disposition devra être faite par acte notarié ou sous seing privé, en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé.

En cas de sous-location, le PRENEUR restera responsable solidairement avec le SOUS-PRENEUR 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-PRENEUR un engagement en ce sens dans l'acte de sous-location.

6.7. Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR. Il pourra toutefois, sans avoir besoin de ce consentement consentir une cession du bail à un successeur dans son activité.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, y compris sous forme d'apport du droit au bail à toute société quelconque.

Bail Commercial



elles sont cependant inapplicables en cas de fusion ou de scission de sociétés, de transmission universelle du patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code de Commerce ou d'apport partiel d'actif dans les conditions prévues aux articles L 236-5-1, L 236-22 et L 236-24

Toute cession devra être faite par acte notarié ou sous seing privé, en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé et ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail.

Dans l'hypothèse d'une régularisation de la cession par acte authentique, une copie exécutoire de l'acte de cession du droit au bail devra être remise au BAILLEUR sans aucun frais pour lui.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire et tout successeur de ce dernier pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession du bail, au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux loués et auraient eux-mêmes cédé leurs droits.

Le BAILLEUR s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement dès le premier mois d'impayé de loyer.

Il s'engage en outre à engager une action en résiliation du bail ou bien à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans les deux mois de cet incident.

Enfin, le BAILLEUR s'oblige à informer son ancien locataire de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les délais les plus brefs une procédure afin d'obtenir, soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail.

6.8. Occupation - Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des biens loués de façon paisible suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment, quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il exercera une surveillance sur son personnel et veillera à sa bonne tenue.

Il satisfera aux charges de ville, de police et de voirie dont les PRENEURS sont ordinairement tenus, et il remboursera au BAILLEUR celles de ces charges avancées par lui, ainsi que les prestations et fournitures.

Il se conformera à toutes prescriptions de l'autorité publique pour cause de sécurité, d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que de ce fait l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires en vigueur, qu'elles soient ou non liées à ses activités, à l'exception toutefois des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations visées à l'article 13.1 des présentes incombant au BAILLEUR.

Il fera vérifier annuellement la conformité des locaux aux normes de sécurité incendie, électriques et gazières. A première demande du BAILLEUR, il devra lui fournir son registre de sécurité dûment complété, ainsi que les rapports liés aux derniers contrôles effectués.

De convention expresse, il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente et notamment de poêle à bois.

6.9. Garnissement

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

Bail Commercial

Page 10 sur 11



ARTICLE 7. ASSURANCES

Le PRENEUR devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable, une ou plusieurs polices d'assurance pour garantir le mobilier, le matériel, les marchandises garrant les lieux loués, le recours des voisins et des tiers.

La ou les polices d'assurance souscrites par le PRENEUR devront prévoir la couverture des événements suivants :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Tempêtes, grêle, et neige sur les toitures,
- Fumées, choc d'un véhicule terrestre,
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- Dégâts des eaux,
- Acte de vandalisme et attentats,
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Le BAILLEUR renonce et fera renoncer ses assureurs, en cas de sinistre à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le PRENEUR et ses assureurs, ou autres occupants des locaux du chef du PRENEUR.

La police du PRENEUR devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR, pour la part des dégâts ou dommages dont ce dernier pourrait être responsable à quelque titre que ce soit.

Il acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

A défaut, le BAILLEUR pourra souscrire une assurance pour le compte du PRENEUR couvrant les risques ci-dessus visés, dont le montant lui sera refacturé.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR des surprimes d'assurance le PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ses surprimes.

ARTICLE 8. EXCLUSION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers quelle que soit leur qualité, sauf si ceux ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ;
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels l'eau, le gaz, téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, l'électricité...
- en cas d'inondation par refoulement d'épouts, humidité, infiltration, fuite, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tout dégât ainsi occasionné, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du code civil.

Rail Commercial



Page 1

ARTICLE 9. CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le PRENEUR se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce, aux lois, règlements et prescriptions administratives.

Il ne pourra emmagasiner dans le magasin et les réserves des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accident ou d'incident, le PRENEUR restera responsable des conséquences pouvant résulter de l'observation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la majoration de prime que celui-ci pourrait avoir à payer.

Le PRENEUR pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son activité ; cette enseigne pourra être lumineuse, sauf au PRENEUR à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter, toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux risques et périls du PRENEUR ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement installée ; il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner, et la munir, le cas échéant, d'installations antiparasites de façon à éviter tout trouble apporté aux réceptions radiophoniques ou de télévision.

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir préalablement obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Il fera le nécessaire du raccordement à tous réseaux (eau, gaz, électricité).

ARTICLE 10. VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels PRENEURS en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de neuf à douze heures et de quatorze à dix-huit heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR, pendant ces mêmes périodes.

ARTICLE 11. REMISE DES CLEFS

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clefs ou leur acception par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte aux droits de ce dernier de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi, les clauses et conditions du bail.

Rail Commercial



ARTICLE 12. DESTRUCTION - EXPROPRIATION

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas de destruction partielle du local, le présent bail pourra être résilié à la demande du PRENEUR et, par dérogation à l'article 1722 du code civil, également par le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie, ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie de l'immeuble loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant. Dans ce cas, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 13. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

13.1 Travaux et charges

Le BAILLEUR aura à sa charge les travaux et charges visés par l'article R 145-35 du code de commerce, savoir :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception de celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, à l'exception toutefois de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement qui seront refacturés au PRENEUR.
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires. La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

13.2 Réglementation sur l'amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « Dossier technique amiante » défini à l'article R 1334-26 du code de la santé publique, et remet au PRENEUR la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit code, et dont copie demeurera ci-annexée (Annexe 5). Le dossier complet est tenu à disposition sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-29-4 du code de la santé publique.

Bail Commercial



...sion délivrée le 3 octobre 2019 par la Société ABALIS S.A.S. révélant la présence d'amiante en
... de conservation demeurera ci-annexé après mention (Annexe 5). Tous travaux éventuels liés
... cette présence d'amiante demeureront à la charge exclusive du BAILLEUR, et ce nonobstant toute
... autre disposition contraire du présent bail.

Le PRENEUR déclare avoir été informé par le rédacteur des présentes de la réglementation applicable
en pareille matière et renonce à tous recours contre lui à cet égard.

13.3 Diagnostic de performance énergétique

La loi n° 2010-768 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » a complété la rédaction de l'article L134-3 du
Code de la Construction et de l'Habitation par un article rédigé comme suit :

« Article L 134-3-1 : En cas de location de toute ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic énergétique
prévu par l'article L 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion,
sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnières.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic
de performance énergétique ».

Aux présentes, demeurera annexé le Diagnostic de Performance Energétique établi par la Société
ABALIS S.A.S. en date du 3 octobre 2019 dont le PRENEUR déclare avoir pris connaissance
(Annexe 6).

13.4 Réglementation sur l'état des risques

Il est précisé que l'immeuble, objet des présentes n'est pas situé dans une zone de prévention des
risques naturels, miniers ou technologiques.

Information sur les sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques reconnues ayant affecté tout ou partie de l'immeuble concerné

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 alinéa IV du code de l'environnement, le bailleur
d'un immeuble bâti sinistré à la suite d'une catastrophe naturelle ou technologique, reconnue par un
arrêté de catastrophe naturelle ou technologique, doit informer le locataire des sinistres ayant affecté le
bien pendant la période où il a été propriétaire et des sinistres dont il a été lui-même informé.

Cette seconde obligation s'applique à toutes les communes, étant précisé que dans les communes où
s'applique l'obligation d'information sur les risques, cette information sur les sinistres est reportée dans
l'état des risques.

Le rédacteur des présentes rappelle en outre aux parties, qu'aux termes de l'article L125-5 du Code de
l'environnement, le non-respect de ces obligations d'information peut permettre au locataire de
poursuivre la résolution dudit bail ou d'exiger une diminution du loyer.

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet dudit bail n'a pas été sinistré à la suite d'une catastrophe
naturelle ou technologique, reconnue par un arrêté de catastrophe naturelle ou technologique, pendant
la période où il a été propriétaire et qu'aucun sinistre afférant à la période antérieure à sa prise de
possession n'a été porté à sa connaissance. Il déclare en outre, qu'aucune installation classée soumise
à autorisation ou à déclaration préalable ni aucune activité polluante, n'a été exercée dans les lieux
loués.

13.5 Déclaration sur l'état des sols

Conformément à l'article L 125-7 du Code de l'environnement LE BAILLEUR déclare qu'à sa
connaissance il n'existe pas de pollution des sols nécessitant une dépollution.

A cet égard, LE PRENEUR s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués de l'immeuble
dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute
éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, agents,
fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou
substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Bail Commercial

Page 14



LE PRENEUR s'oblige également à informer LE BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

ARTICLE 14. CONFORMITE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Le PRENEUR déclare avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'existence d'une réglementation particulière afférente aux établissements recevant du public (ERP) en application des articles R4226-14 à R4226-20 du Code du travail et de l'arrêté du 26 décembre 2011.

Il supportera l'application de cette réglementation et la réalisation des éventuels travaux de conformité nécessaires, sans recours possible contre le BAILLEUR, à l'exception de ceux visés à l'article 13.1 des présentes incombant au BAILLEUR.

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

Par ailleurs, la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps dans les établissements recevant du public. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite.

L'ordonnance N°2014-1090 du 26 septembre 2014 a modifié ces dispositions et oblige désormais le propriétaire ou l'exploitant d'un ERP, qui ne répond pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité, à élaborer un agenda d'accessibilité programmée, et ce au plus tard le 27 septembre 2015.

Le PRENEUR déclare également avoir été informé de cette réglementation et s'oblige tant à la respecter qu'à réaliser les éventuels travaux de conformité nécessaires, et à en supporter le coût, sans recours contre LE BAILLEUR à l'exception de ceux visés à l'article 13.1 des présentes incombant au BAILLEUR.

ARTICLE 15. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

15.1. CHANGEMENT D'ÉTAT DU PRENEUR

Si le présent bail est consenti à une personne physique, en cas d'apport dudit bail au profit de toute société de type SARL, SA, SAS à unique ou plusieurs associés, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes. En cas de refus, il pourra demander la résiliation du bail.

Le changement d'état du PRENEUR ou de l'occupant qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société PRENEUSE (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, de gérant, etc.), elle devra notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de la modification, le changement intervenu.

15.2. DÉCÈS DU PRENEUR

En cas de décès du PRENEUR pendant le cours du bail, il y aura indivisibilité et solidarité entre ses héritiers et représentants, ou entre le survivant et les héritiers ou représentants du défunt, pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, lesquels héritiers et représentants devront, en outre, supporter les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

Bail Commercial

Page 16 sur 18



En cas de décès du PRENEUR, les ayants droit auront la faculté de donner congé à tout moment dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 16. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses ou un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice. Dans cette hypothèse, comme en cas de résiliation pour une quelconque cause imputable au PRENEUR, ce dernier devra au BAILLEUR une somme correspondant à trois mois de loyer à titre de premiers dommages-intérêts ; cette somme s'imputera, s'il y a lieu, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas où le PRENEUR ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire de la situation des biens, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément de loyer.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance et du dépôt de garantie ou l'équivalent de deux mois de loyer s'il n'est pas stipulé de dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant ou non provoqué cette résiliation.

ARTICLE 17. VENTE DE L'IMMEUBLE OBJET DU BAIL COMMERCIAL

En cas de cession du bien objet du présent bail, le BAILLEUR devra en informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Ce dernier disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le PRENEUR disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Dans le cas où le BAILLEUR décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'ACQUEREUR, le notaire devra, lorsque le BAILLEUR n'y a pas préalablement procédé, notifier au PRENEUR dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée dans ce délai sera caduque.

Le PRENEUR qui aura accepté l'offre ainsi notifiée, disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Bail Commercial



Page 16

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce devront être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Elles ne sont pas non plus applicables à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

ARTICLE 18. DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale de droit de contracter le présent bail commercial ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

ARTICLE 19. DECLARATIONS DU PRENEUR

De son côté LE PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions précitées des articles L.631-7 à L.631-9 et L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 20. MODIFICATION - TOLERANCE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE 21. OPTION T.V.A.

Le bail de convention expresse entre les parties sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le BAILLEUR facturera au PRENEUR cette T.V.A. au taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

ARTICLE 22. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.



FIN DE MES OPERATIONS A 10H20.

J'ai annexé au présent procès-verbal :

- Le certificat de mesurage établi par le Cabinet EURODIEX.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 102 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Vacations	75,15 €
Sous total HT	305,91 €
TVA à 20%	61,18 €
TOTAL TTC	367,09 €



Catherine DESERT
Huissier de Justice associée