Actes & Conseils

Isabelle Poncet-Père
Huissier de Justice

Procès-verbal de description du 14/05/2025

AVOVENTES

1 & 3 rue Ferdinand Gambon
58000 NEVERS

Tél. 03 86 85 14 53 • Mail :huissiers-nievre@actesconseils.fr

Z.I. de Villemenant – rue des Meilleurs Ouvriers de France – 58130 Guérigny

Référence : C240423 1-3 RUE FERDINAND GAMBON

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

LE MARDI TREIZE MAI DEUX MILLE VINGT CINQ ET JOURS SUIVANTS

A LA REQUETE DE :

La Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée (SELARL) **MARS**, dont le siège social est 43bis rue Saint-Honoré, 78000 VERSAILLES, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, M. Philippe SAMZUN, mandataire judiciaire,

M'AYANT EXPOSE :

-une ordonnance sur requête, rendue le 11 février 2025 par M. le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de [illegible] près du tribunal de commerce de VERSAILLES, ordonnant la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies-immobilières, des biens et droits immobiliers dépendant de l'actif à la liquidation judiciaire de [illegible] sis à Nevers (58000), 1 & 3 rue Ferdinand GAMBON, cadastrés section BK, numéros 173

-des articles 35 & 36 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie-immobilière et de distribution du prix d'un immeuble,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Isabelle PONCET-PERE, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ACTES@CONSEILS, Commissaires de Justice Associés demeurant Z.I. de Villemenant -B.P. N° 11 à GUERIGNY (58), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDUE CES JOURS INDIQUÉS CI-DESSUS :

1 & 3 rue Ferdinand Gambon

58000 NEVERS





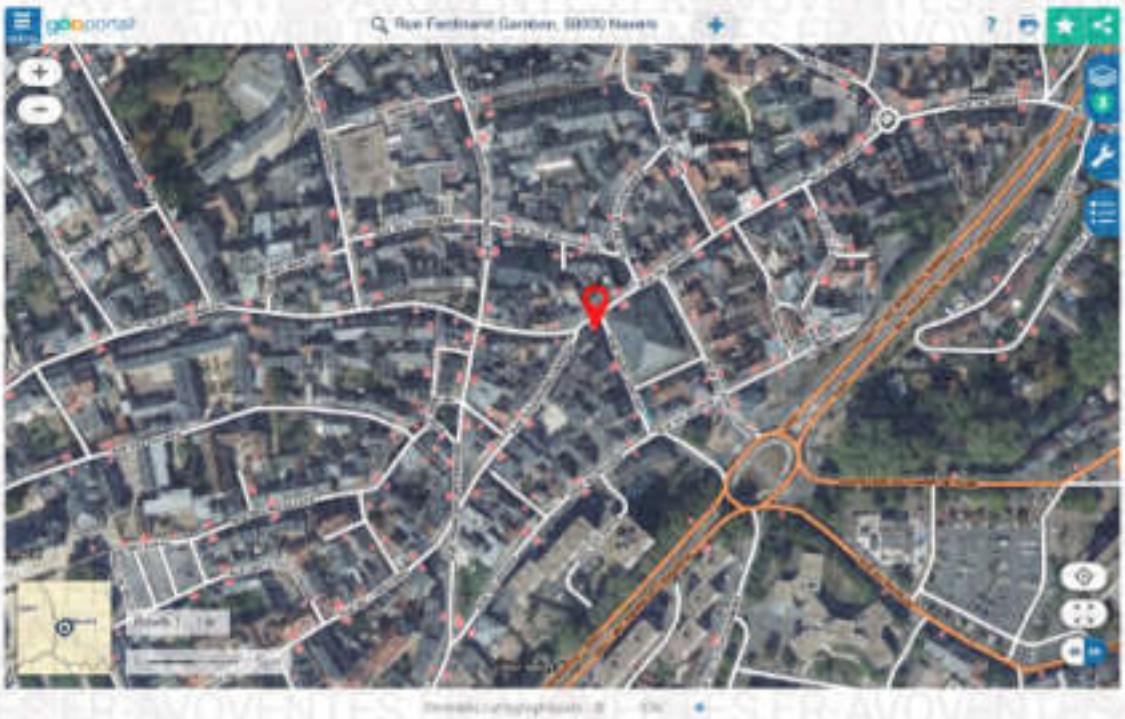


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

L'immeuble étant inoccupé, j'ai requis un serrurier et deux témoins majeurs conformément à la Loi, pour procéder à une ouverture forcée des portes.

EN PRÉSENCE DE :

AVOVENTES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

DESCRIPTION GÉNÉRALE

L'immeuble est situé dans le centre ville, à proximité de rues piétonnes.

Il s'agit d'un immeuble ancien, ayant des restes de sa construction datant du moyen âge.

Il comprend un local commercial au rez de chaussée, deux étages avec chacun deux appartements et un grenier aménagé en deux appartements.

Suite à des infiltrations d'eau et une fragilisation du plancher du logement du 2ème étage gauche, il fait l'objet d'un arrêté municipal de danger imminent en date du 20 décembre 2024 avec obligation de faire les travaux avant le 3 janvier 2025, concernant le logement du 2ème étage gauche, d'un arrêté de police municipale en date du 20 décembre 2024 autorisant la coupure des arrivées d'eau dudit logement et d'un arrêté modificatif en date du 9 avril 2025.





2


AVOVENTES


AVOVENTES


AVOVENTES


AVOVENTES


AVOVENTES


AVOVENTES



SALON DE COIFFURE

J'ai rencontré [redacted] gérant de la SARL AGLAGNAC, locataire,

OCCUPATION

Les lieux sont loués suivant bail commercial en date du 3 février 2004 établi par la SCP MÉTAYER & LHERITIER, notaires associés à Nevers à compter du 15 avril 2002 pour se terminer le 15 avril 2011.

Le locataire actuel est la SARL ALAGNAC , inscrite au RCS de Nevers sous le numéro 512.633.777, par acquisition du fonds de commerce de la SARL SAINT VINCENT, précédent locataire, selon acte de cession publié au BODACC le 23 août 2009, avec début d'activité le 1er mars 2009.

M . [redacted] me confirme que le loyer annuel est de 9766.80 €.

Ci-après extrait de l'annonce publiée au BODACC : *206 - ● 512 633 777 RCS Nevers. SARL ALAGNAC. Forme : Société à responsabilité limitée. Administration : Gérant(e) : [redacted]. Capital : 51000 euros. Adresse : 1 et 3 rue Ferdinand Gambon 58000 Nevers. Origine du fonds : Etablissement principal acquis par achat au prix stipulé de 98000 Euros. Etablissement : Etablissement principal. Activité : Coiffures en salon et à comicile, perruques, postiches, vente de bijoux fantaisie. Adresse : 1 et 3 rue Ferdinand Gambon 58000 Nevers. Précédent propriétaire : 392 179 610 RCS Nevers. SALON SAINT VINCENT. Précédent exploitant : 392 179 610 RCS Nevers. SALON SAINT VINCENT. Date de commencement d'activité : 1er mars 2009. Publication légale : Le Régional de Cosne du 25 juin 2009. Oppositions : Lexconseil 3, rue Vauban 58000 Nevers.*

Référence : C240423 1-3 RUE FERDINAND GAMBON

BUREAU CAVE

La cave est louée au Salon de coiffure. Le sol, les murs et le plafond sont recouverts de panneaux en particules de bois collés, en bon état. L'électricité est en bon état.



10.



11.



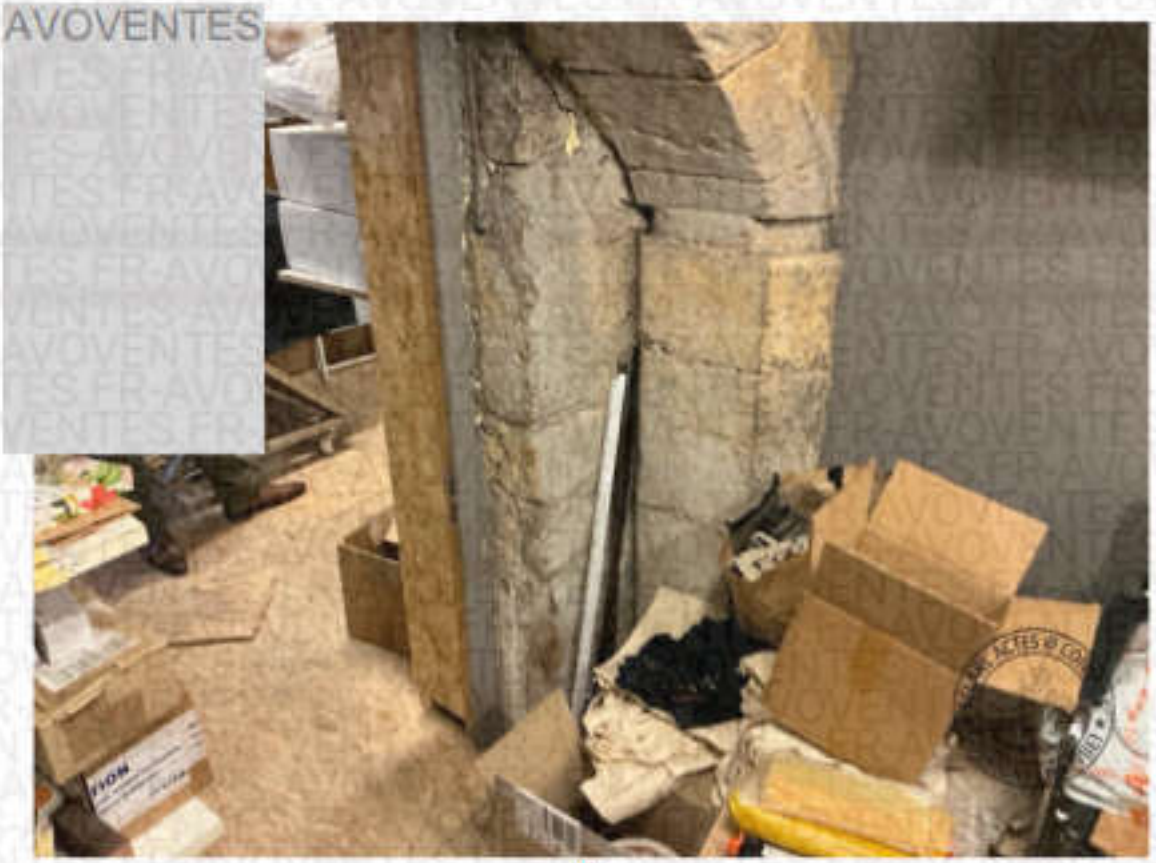
12.



13.



14.



15.



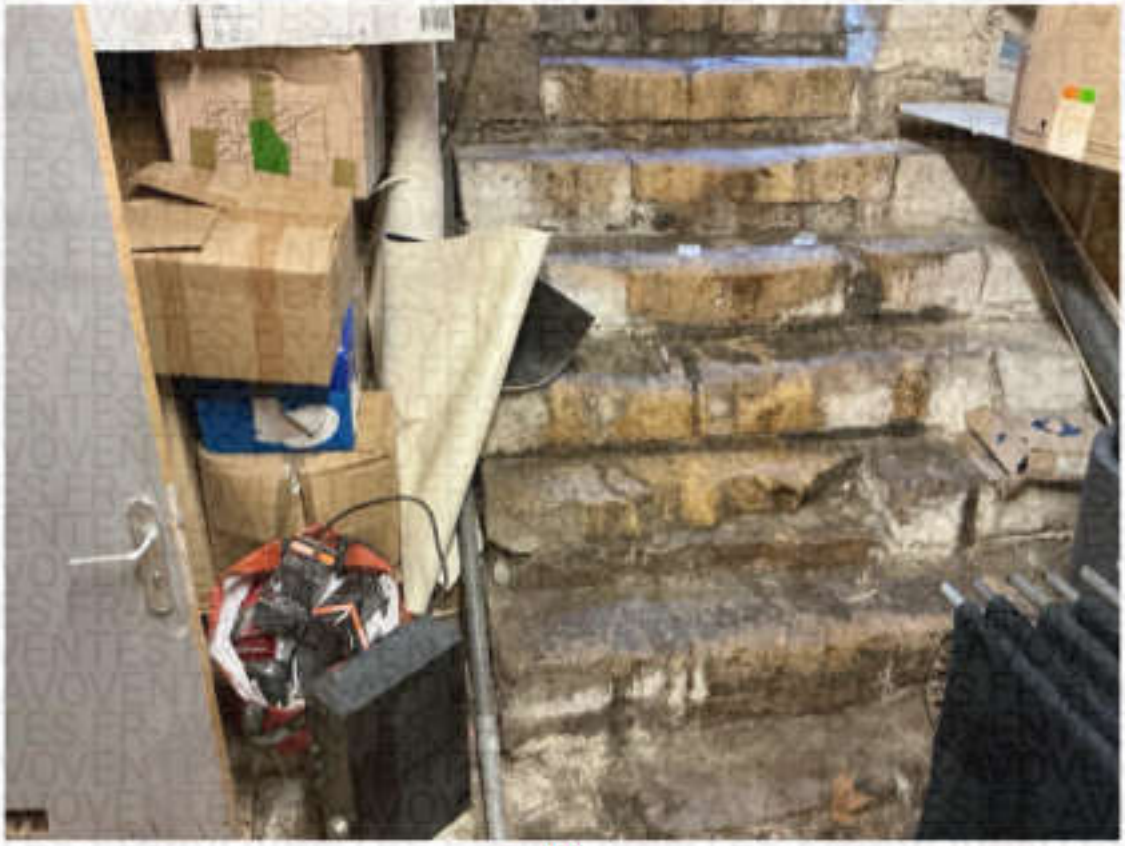
16.



17.



18.



19.



20.



21.



22.



23.



24.



25.



26.



27.



28.



29.



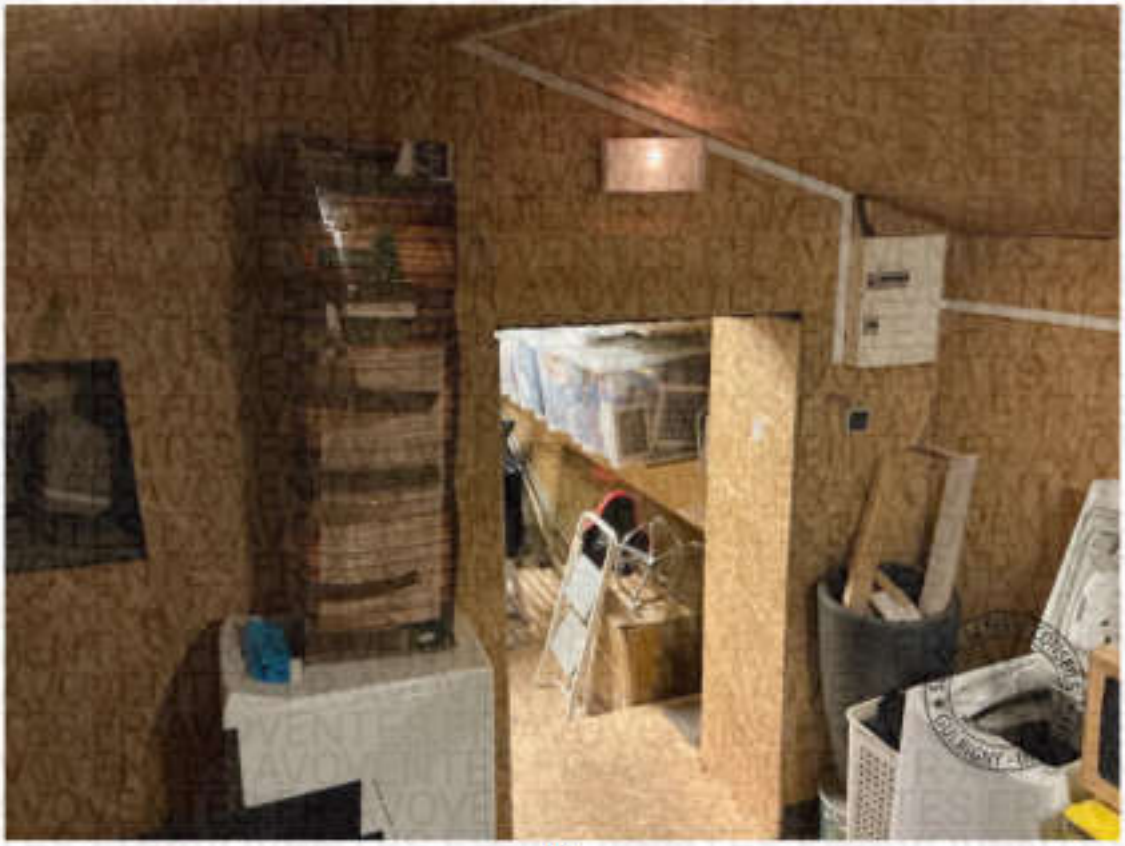
30.



31.



32.



33.



34.



35.



36.



37.



38.

SALON DE COIFFURE

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état général.

Les murs côté entrée sont recouverts d'un enduit avec pierres apparentes sur le reste de la surface présence de doublages en bois avec miroirs pour salon de coiffure.

Le plafond est doublé avec plaques de BA13 l'ensemble est en bon état apparent. Présence de traces d'infiltration d'eau après l'accès aux parties communes. L'exploitant m'indique que cela est dû à des infiltrations d'eau en provenance des appartements situés au-dessus et que le problème n'est pas résolu à ce jour.

Présence de spots lumineux et de deux appareils de climatisation au plafond.

Vitrines en aluminium double vitrage installées par l'exploitant.



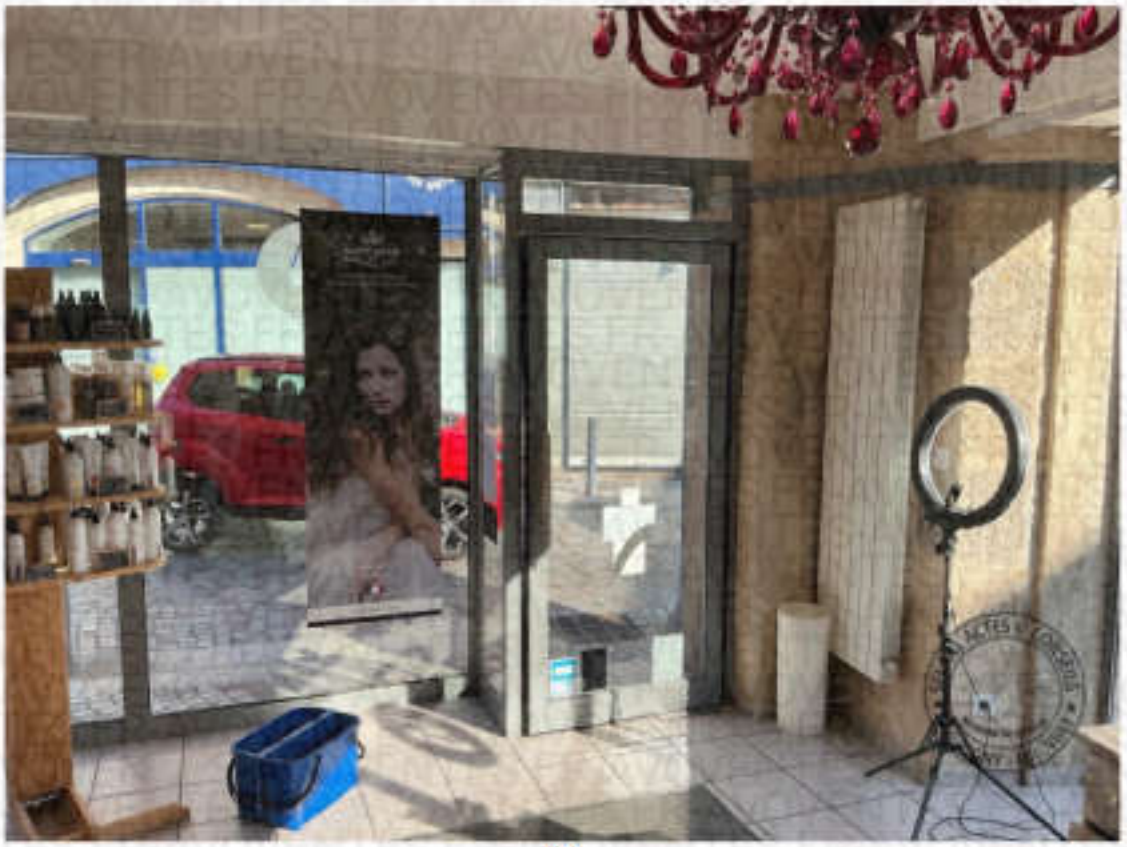
39.



40.



41.



42.



43.



44.



45.



46.



47.



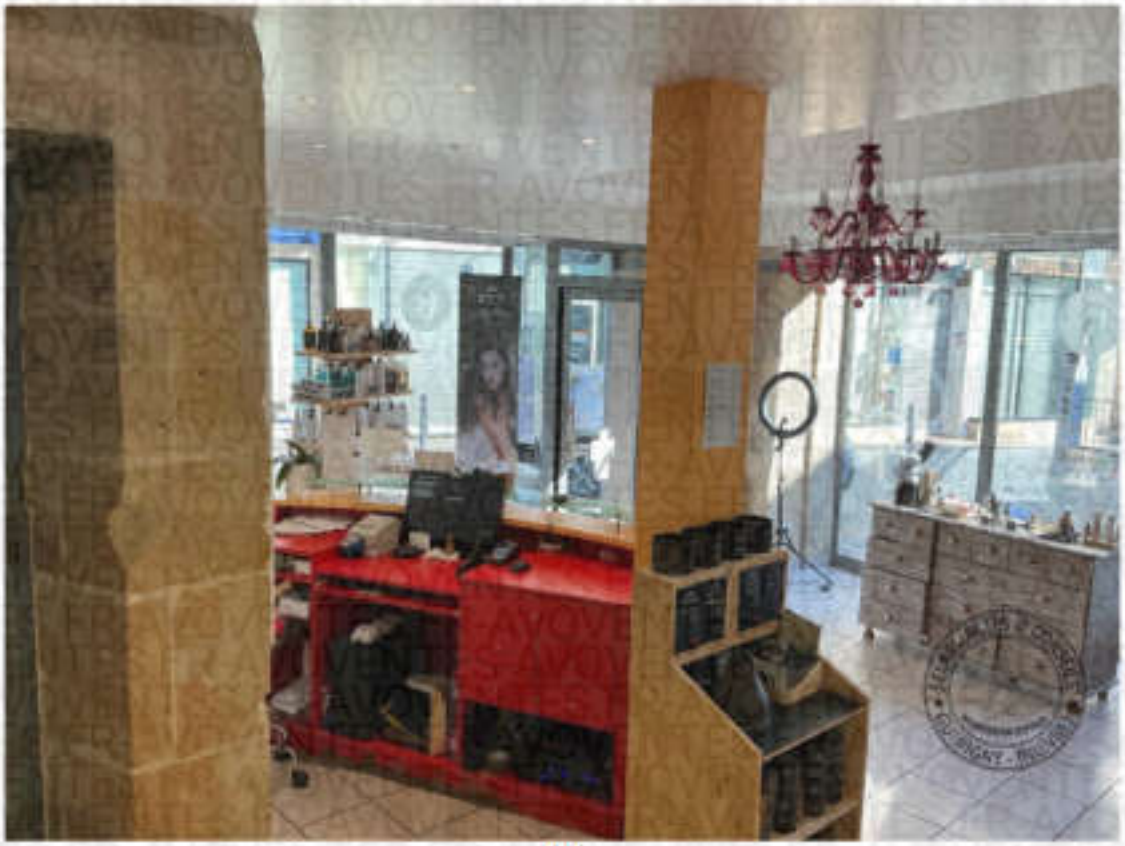
48.



49.



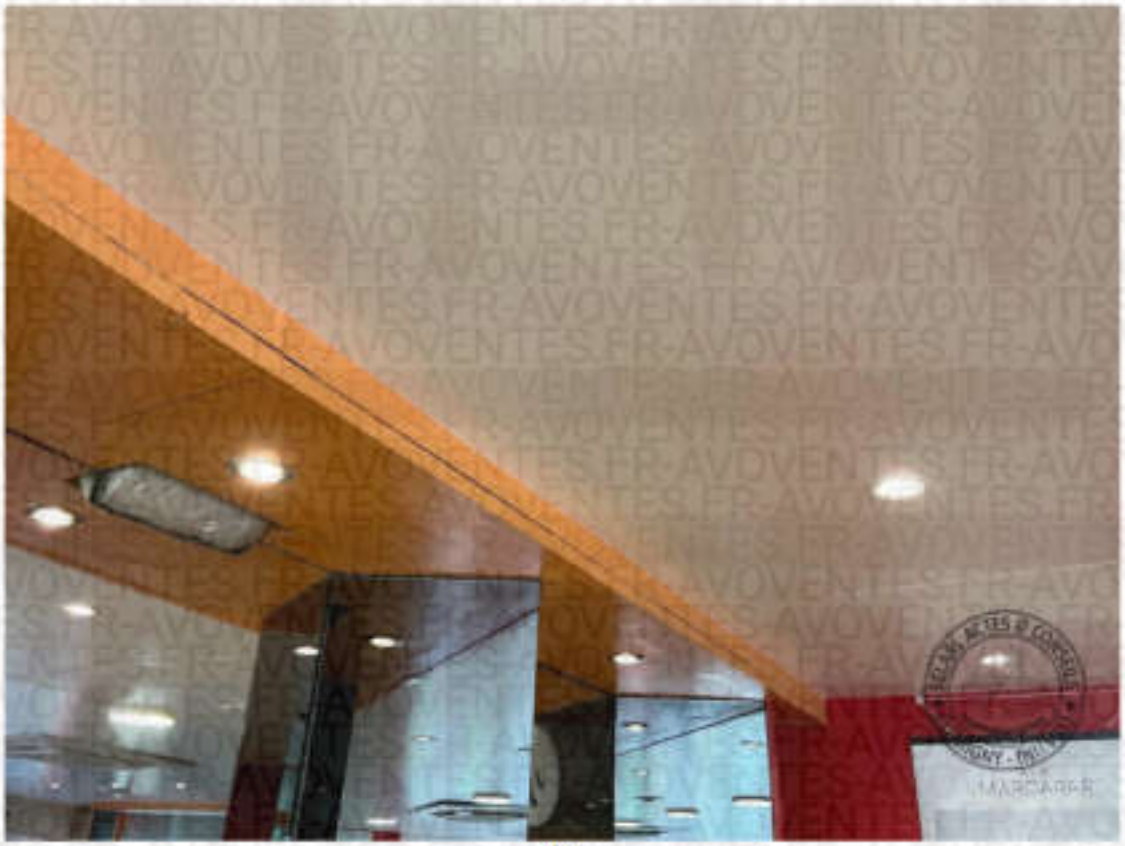
50.



51.



52.



53.



54.



55.



56.



57.



58.



59.



60.

CABINE ACCÈS WC

Présence d'une porte vitrée simple battant, donnant accès à ce local, la porte est en bon état.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état général, un carreau de fissuré.

Présence de cloison séparatives avec le salon, l'ensemble est en bon état.

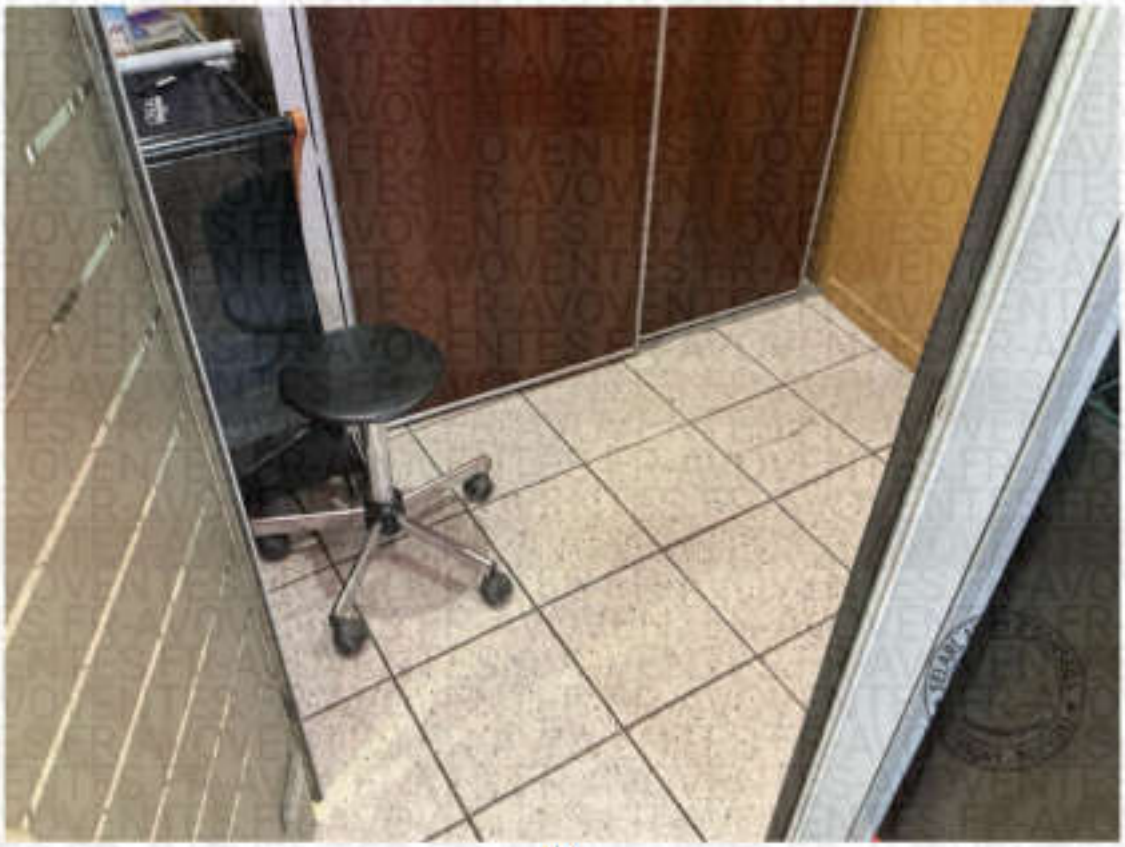
Présence d'un doublage au niveau du plafond, recouvert d'une peinture en bon état.

Présence de :

Un tableau électrique.
Un placard avec deux panneaux coulissant.
Deux spots lumineux au plafond.



61.



62.



63.



64.



65.



66.

WC

Accès par une porte en bois, simple, battant, recouvert d'une peinture sur les deux faces en bon état général.

Le sol est recouvert carrelage en bon état général.

Les murs sont recouverts d'un carrelage mural en bon état général.

Présence d'un doublage au niveau du plafond en recouvert d'une peinture en bon état général.

Présence de :

Un WC Sani broyeur.
Un lave bain avec robinetterie mitigeur eau chaude eau froide avec miroir au-dessus.
Une grille VMC.
Un spot lumineux au plafond.



67.



68.



69.



70.



71.



72.



73.

LOGEMENT 1 : PREMIER ÉTAGE A GAUCHE

OCCUPATION

Le logement est libre de toute occupation.

PIÈCE À VIVRE

Porte d'accès en bois simple battant en bon état général.

Le sol est recouvert d'un parquet en mauvais état de propreté.
Plaintes en bois blanche.

Les murs sont recouverts d'un crépi recouvert d'une peinture, l'ensemble en mauvais état de propreté.

Le plafond est recouvert d'un crépi au verre d'une peinture blanche, présence d'un impact important au fond de la pièce.

Présence de :

Trois fenêtres en bois, double vitrage.
Deux appareils de chauffage électriques sous réserve de leur bon fonctionnement.
Prise électrique encastré.
Prise TV, saillante.
Interrupteur encastré.
Une cuisine équipée avec plaque vitrocéramique, frigo, hotte aspirante, évier, double bac avec robinetterie, mitigeur, eau, chaude, eau froide, tiroir et placard, crédence Louisl'ensemble étant à l'état d'usage.



74.



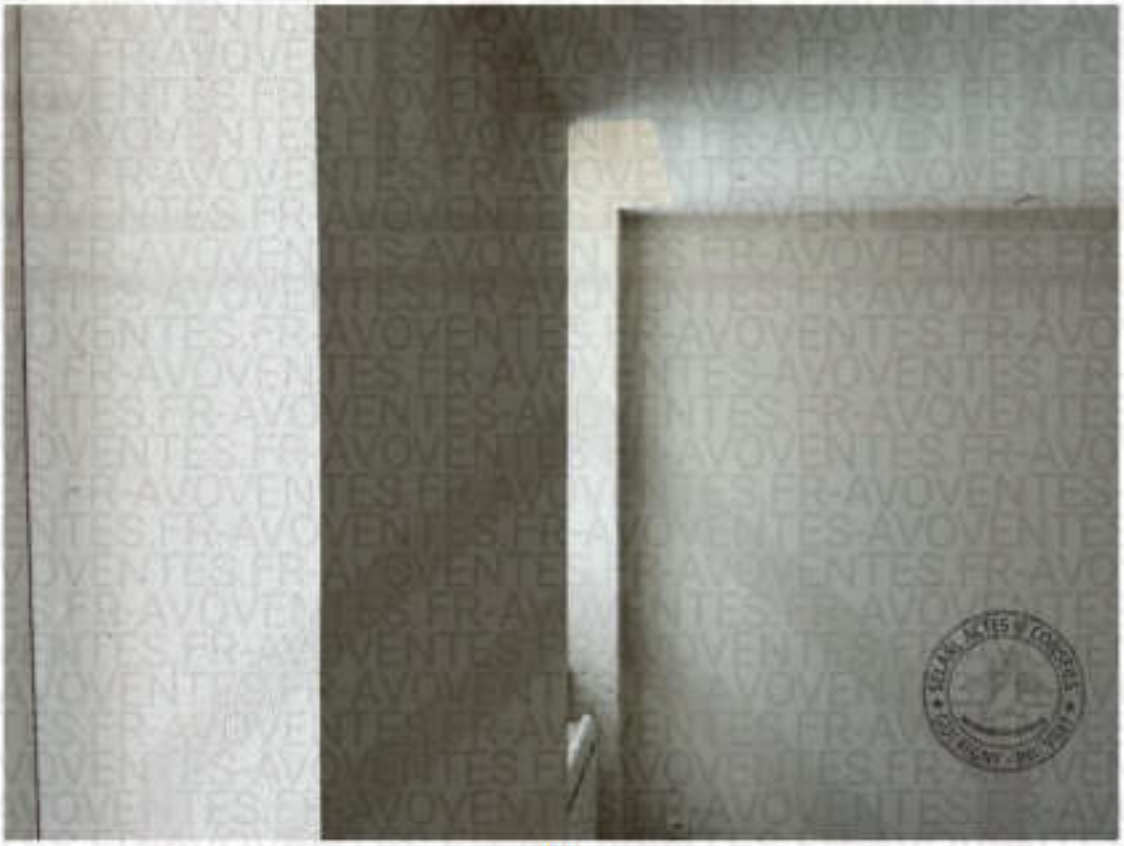
75.



76.



77.



78.



79.



80.



81.



82.



83.



84.



85.



86.



87.



88.

SALLE DE BAIN

Porte d'accès envoi simple, battant, recouvert d'une peinture avec traces de salissures.

Le sol est recouvert d'un carrelage en mauvaise état de propreté.

Les murs sont recouverts de lame en PVC et de papier fibre de verre pain. L'ensemble est en mauvais état de propreté.

Le plafond est recouvert papier fibre de verre d'une peinture blanche.

La pièce présence de:

Une baignoire avec robinetterie et pommeau de douche.
Un lavabo avec robinetterie mitigeur, eau, chaude, eau froide, meuble sous lavabo, miroir en partie supérieure avec spot en mauvais état propreté.
Un sèche serviette électrique sous réserve de son bon fonctionnement.
Une fenêtre double battant en bois double vitrage en mauvaise état de propreté.
Une arrivée et évacuation d'eau pour lave-linge.
Quatre spots lumineux au plafond.



89.



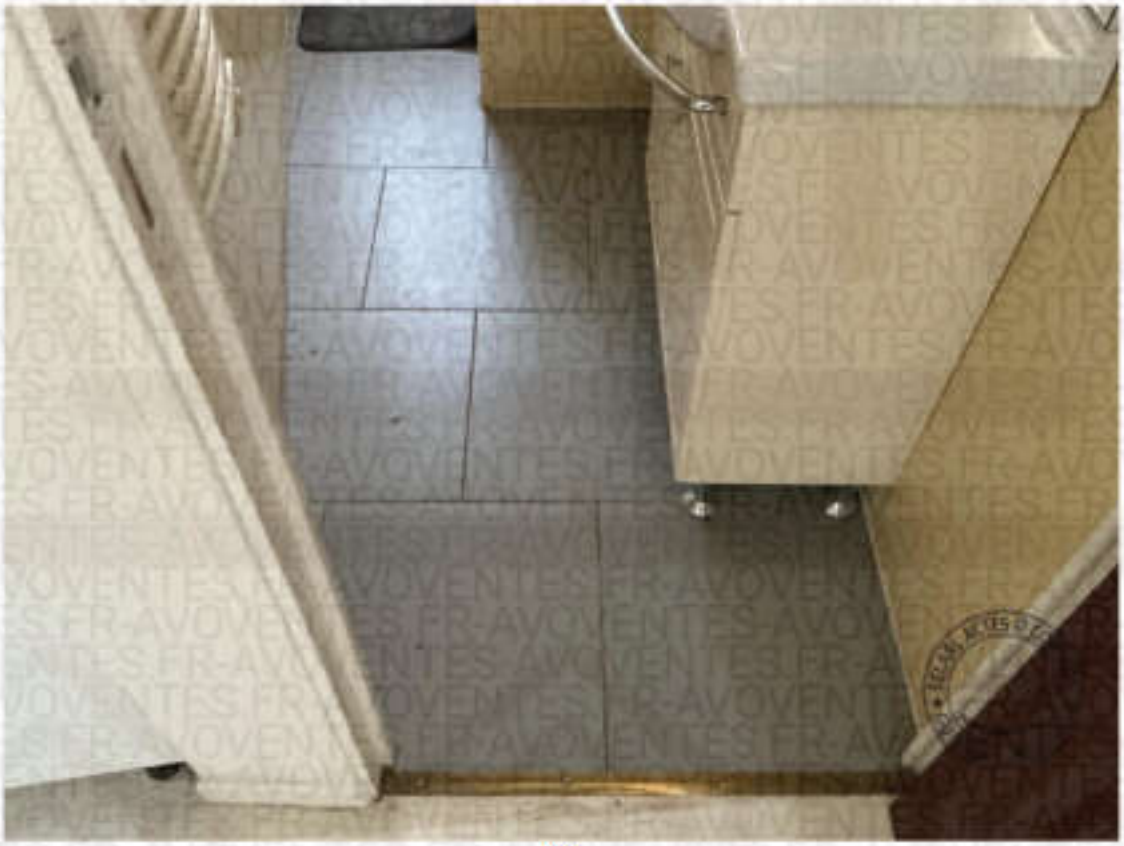
90.



91.



92.



93.



94.



95.



96.



97.



98.



99.



100.

CHAMBRE

Présence d'une porte en Battant recouvert d'une peinture en bon état apparent.

Le sol est recouvert d'un parquet, flottant en très mauvais état de propreté, présence de nombreux gravats du l'effondrement du plafond dans la pièce.

Les murs sont recouverts d'un crépi couleur blanche en mauvais état général.

Le plafond est recouvert d'un crépi, partiellement, effondré avec présence de nombreuses auréole d'infiltration d'eau.

Présence d'un appareil de chauffage électrique sous réserve de son bon fonctionnement.
Interrupteur encastré.
Prise électrique encastrée.



101.



102.



103.



104.



105.



106.



107.

WC

Porte d'accès en bois simple, battant, recouvert d'une peinture sur les deux faces.

Le sol est recouvert d'un parquet. Flottant en mauvais état général.
Plaintes assorti.

Les murs sont recouverts de l'un de PVC, de lames, de bois et de papier fibre de verre.

Le plafond est recouvert d'un papier fibre de verre peint avec traces de sali sur.

Présence de :

Une bouche VMC.
Un spa lumineux au plafond.
Un interrupteur encastré.
Tableau électrique.
Un WC suspendu.



108.



109.



110.



111.

LOGEMENT 2 PREMIER ÉTAGE A DROITE

DESCRIPTION

Le logement qu'on comprend une petite entrée, une pièce à vivre avec un coin cuisine, une chambre, une salle de bain avec WC.

L'ENTRÉE :
Une porte d'entrée en bois isolante en état d'usage .
Le sol est recouvert d'un parquet collé en état d'usage .
Les murs sont recouverts d'un enduit blanc en état d'usage .
Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage
Contre le mur, derrière la porte le tableau .
Au plafond, un point d'éclairage avec un spot encastré et 33 interrupteurs dans un double encastré dans un mur .

LA PIÈCE À VIVRE :
le sol est recouvert d'un parquet collé en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'un enduit blanc en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage.
Les prises et les interrupteurs sont encastrés en bon état apparent.
Point d'éclairage au plafond avec des spots encastrés.
Présence de deux fenêtres en bois, double double vitrage avec volet roulant électrique le tout en bon état et qui fonctionne.

LE COIN, CUISINE :
La cuisine est équipée d'un plan de travail dans lequel encastrée un évier, inox un bac avec robinet mélangeur et une plaque de cuisson, trois feux électrique sur un meuble comprenant deux portes, un tiroir et un four, une crédence en carrelage blanc et au-dessus trois placard, une porte et une autre aspirante le tout en bon état apparent .

LA CHAMBRE :
le sol est recouvert d'un parquet collé en bon état.
Les murs sont recouverts d'un enduit blanc en bon état.
Le mur à gauche, équipé d'une penderie avec quatre portes coulissantes en bon état, et au bout un placard avec une porte monobloc en bon état, dans ce placard, se trouve un chauffe-eau 200 l sur pied en bon état apparent.
Le plafond est habillé de lame en PVC. Clair en bon état.
Un. Radiateur électrique derrière la porte.
Dans la cloison avec la pièce à vivre en partie haute des carreaux de verre pour la lumière du jour.

LA SALLE DE BAIN AVEC WC :
Une. Porte en bois, monobloc en bon état.
Est recouds carrelage en bon état.
Les murs sont habillés de l'arme PVC en bon état.
Le plafond est habillé de l'âme PVC en bon état.
Les différences équipement :
Un radiateur électrique sèche serviette,
Un lavabo avec robinet mélangeur encastré dans un meuble placard de deux portes avec au-dessus un placard, deux portes miroir et une tablette avec deux spots d'éclairage, le tout en bon état.
1, un WC avec une cuvette suspendue, réservoir encastré dans la cloison en bon état apparent.
Une cabine de douche monobloc avec un ensemble, pomme de douche, multi et pommes plate et flexible de douche, paroi vitré.

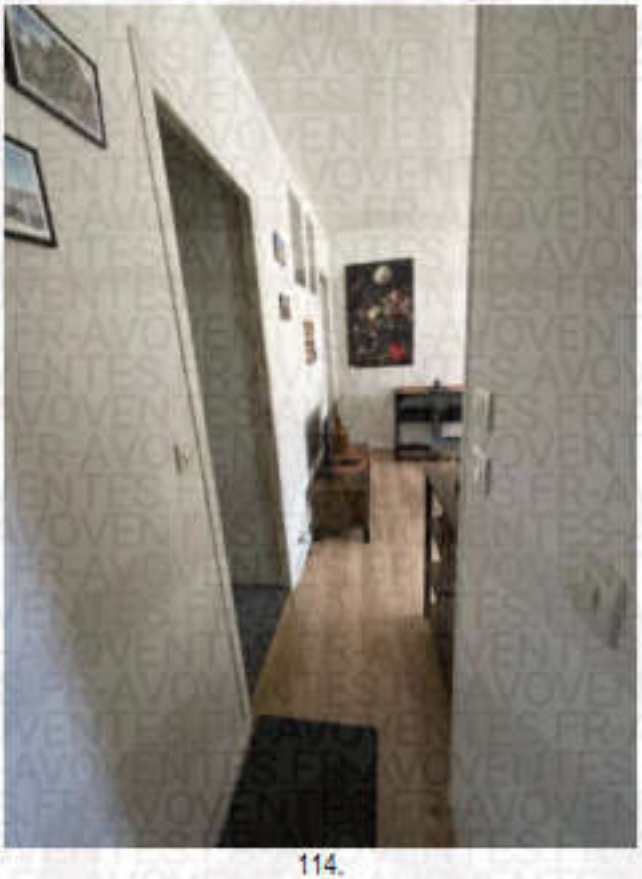
Le logement est entièrement meublé, il est propre et le mobilier et les équipements sont en très bon état apparent selon les petits accessoires, se trouvant sur place, ce logement doit être loué en location saisonnière genre Airbnb..
Au plafond, un point d'éclairage



112.



113.



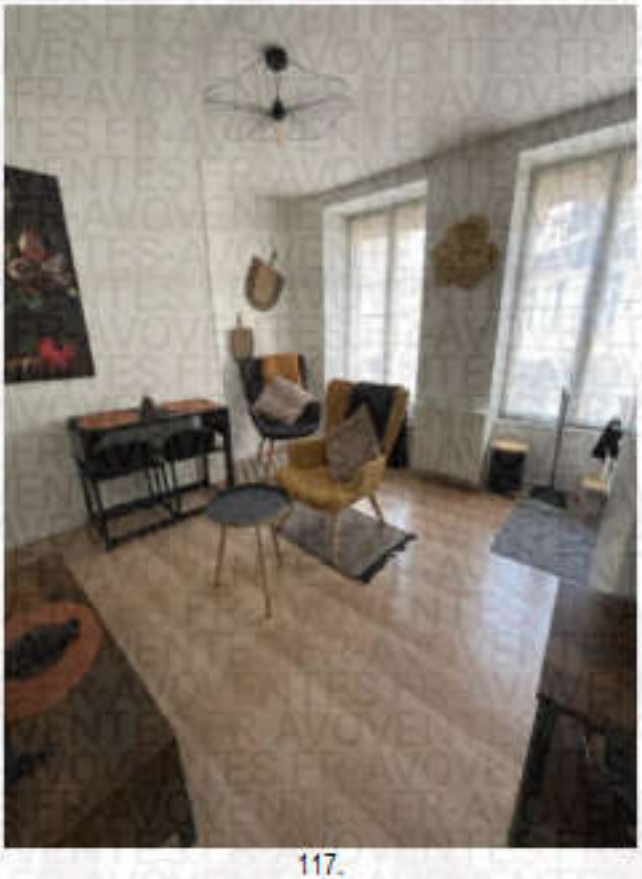
114.



115.



116.



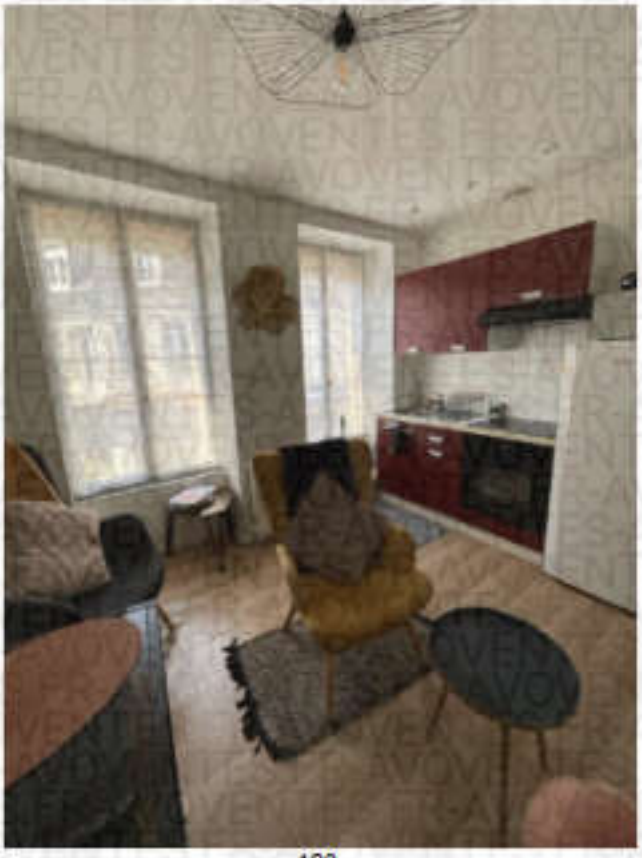
117.



118.



119.



120.



121.



122.



123.



124.



125.



126.



127.



128.



129.

LOGEMENT 3 : DEUXIÈME ÉTAGE GAUCHE

DESCRIPTION

Le logement comprend :

Une pièce à vivre.
Une salle de bain.
Une chambre.

OCCUPATION

Le logement est libre de toute occupation.

PIÈCE À VIVRE

Porte d'accès depuis les parties communes en bois simple battants, recouvert d'un vernis côté partie commune et d'une peinture blanche. Côté appartement vitrage en partie supérieur.

Le sol est recouvert d'un parquet, flottant en très mauvais état de propreté.
Plinthes en bois, recouvert d'une peinture marron, l'ensemble est vétuste.

Les murs sont recouverts d'un enduit crépi blanc avec nombreuses traces de salissures sur l'ensemble.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, défaut d'application de la peinture.
Présence côté fenêtre d'une goulotte partiellement détaché sur la gauche.

Présence de :

Deux fenêtres en bois, double vitrage, double battant avec volet roulant (sous réserve du bon fonctionnement des volets, roulants électriques)
Deux points lumineux au plafond.
Prise électrique encastrée.
Interrupteur encastrée.
Prise fibre saillante.
Prise téléphone encastrée.
Une cuisine équipée en mauvaise état général avec évier, inox simple avec robinet mitigeur eau chaude eau froide, four de marque Fagote, hotte aspirante et plaques vitrocéramique. L'ensemble est en mauvais état général.

SALLE DE BAIN

Porte d'accès depuis la pièce à vivre en bois, simple battant, la porte est en mauvais état général.

Remarque préalable :

Suite à un dégât des eaux, le plancher de cette salle de bain n'est pas stable.

Le sol est recouvert d'un linoléum en mauvais état général.

Les murs sont recouverts de lames PVC en mauvais état.

Le plafond est recouvert de lames PVC en mauvais état.

La pièce comprend :

Un ballon d'eau chaude sous réserve de son bon fonctionnement des
Des spots lumineux au plafond dont de désolidariser.
Une cabine de douche avec robinetterie et pommeau.
Un ensemble avec meuble sous lavabo, miroir et point luminaire, partie supérieur, robinetterie, mitigeur, eau, chaude, eau froide.
Une cuvette WC, suspendue, chasse d'eau cassée.



130.



131.



132.



133.



134.



135.



136.



137.



138.



139.

CHAMBRE

Porte d'accès en bois simple battant depuis la pièce à vivre.

Le sol est recouvert d'un parquet. Flottant en mauvaise état général.
Plinthes en bois

Les murs sont recouverts d'un papier peint, partiellement décollé.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche.

Présence de :

Deux fenêtres en bois double vitrage avec volet roulant électrique sous réserve de bon fonctionnement de ces derniers.
Un appareil de chauffage électrique sous réserve de son bon fonctionnement.
Un point lumineux au plafond.
Prise électrique et interrupteur encastré.
Un deuxième appareil de chauffage électrique sous réserve de son bon fonctionnement.
Un tableau électrique.
Un placard avec panneau coulissant.



140.



141.



142.



143.



144.



145.



146.

LOGEMENT 4 DEUXIÈME ÉTAGE A DROITE

OCCUPATION

Le logement est libre de toute occupation.

DESCRIPTION

Le logement comprend une petite entrée, une pièce à vivre avec coin cuisine, une chambre et une salle de bain avec WC.

LA PIÈCE À VIVRE :
Le sol est recouvert d'un parquet collé en mauvais état.
Les murs sont recouverts d'un enduit clair en état d'usage.
Le plafond est recouvert de dalles en polystyrène, collé, en état d'usage.
Contre un mur, un ensemble, cuisine, aménagée, comprenant un plan de travail avec un évier en ligne de synthèse, un bac avec robinet mélangeur, une plaque de cuisson, sous l'évier, un placard, une porte, une niche pour machine à laver, niche équipée avec un robinet d'arrivée d'eau et un écoulement d'eau et une niche pour réfrigérateur. Au-dessus une crédence en bois, mélamine contre le mur et au-dessus de la crédence, une rangée de placard, blanc, en état d'usage, une hotte aspirante en bon état apparent.
Les prises et les interrupteurs sont encastrée en bon état apparent.
Présence de deux fenêtres en bois, double vitrage, équipées de volets roulants électriques.

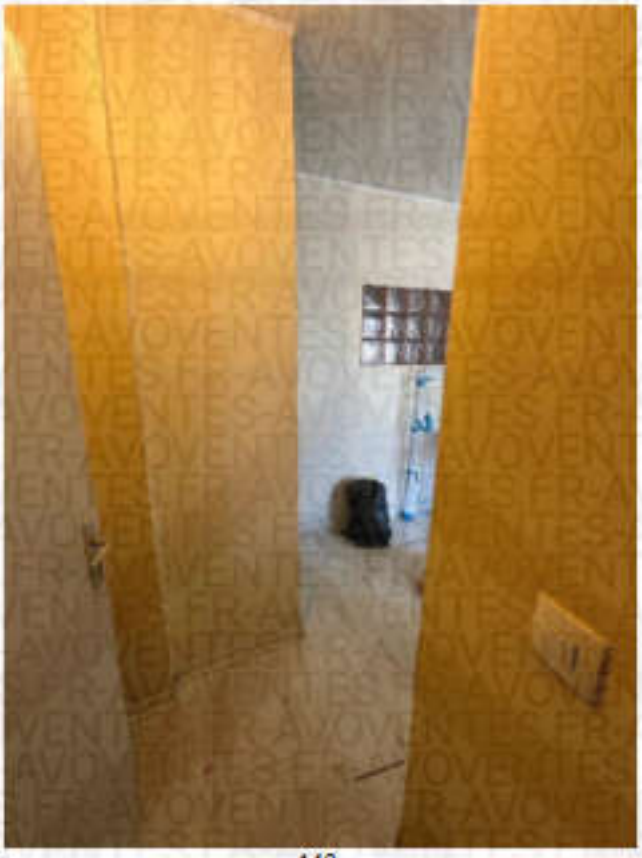
LA CHAMBRE :
Accessible depuis la pièce à vivre par une porte monobloc dont il monte la poignée.
Le sol est recouvert d'un parc collé dont plusieurs lames sont disjointes.
Les murs sont recouverts d'un enduit beige clair en l'état d'usage .
Le plafond est recouvert de dalle en polystyrène, collé en état d'usage
Les prises et les interrupteurs sont encastrés où saillant avec électricité sous en bon état apparent .
Pièce aveugle, sans fenêtre, présence d'un radiateur électrique .

LA SALLE DE BAIN :
Accessible depuis la pièce à vivre par une porte monobloc port est sale.
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs sont habillés de lames en PVC en bon état état par. Le plafond est recouvert de lame en PVC en bon état.
Les équipements :
Derrière la porte un radiateur électrique sèche serviette
un évier, un lavabo encastré dans un meuble de porte, avec un robinet mélangeur, l'ensemble est sale. Au-dessus un ensemble miroir avec 21 placard de porte et deux spots pour l'éclairage l'ensemble salle.
Une cabine de douche avec un receveur, la cabine de douche, entièrement habillé de la PVC, la tuyauterie en cuivre et non peindre avec des traces de vert-de-gris, présence d'un robinet mitigeur, pommeau de douche, flexible de douche et train de douche et d'une porte vitrée . L'ensemble est sale.

Un. Comprenant une cuvette sur pied et un réservoir derrière l'ensemble salle au plafond, deux points d'éclairage et deux bouches de ventilation.



147.



148.



149.



150.



151.



152.



153.



154.



155.



156.



157.



158.



159.



160.



161.

LOGEMENT 5 : TROISIÈME ÉTAGE GAUCHE

OCCUPATION

Le logement est libre de toute occupation.

DESCRIPTION

Logement situé au dernier étage sous les combles porte à droite.

Il comprend une grande pièce à vivre un coin cuisine, une chambre et une salle de bain avec WC.

LA PIÈCE A VIVRE:
La porte d'entrée est en bois, peinture claire des deux côtés avec une poignée bec de canne en état d'usage.
Le sol est recouvert d'un parquet collé. Il est sale.
Les murs sont recouverts de papier en fibre de verre avec peinture blanche, en état d'usage .

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, il présente plusieurs dégradations . La peinture est fissurée. Et dans un coin vers une petite fenêtre à gauche de la porte. Le plafond est cloquée avec des traces d'infiltration d'eau. Au-dessus je situe des combles perdus.

LE COIN CUISINE:
Il est séparé de la pièce à vivre avec un muret en carreaux de plâtre, recouvert d'une peinture blanche en état d'usage .
La cuisine est équipée d'un bloc évier sur placard, évier, inox un bac avec robinet mélangeur et d'une crédence en synthétique, avec un placard de sous l'évier et un placard au dessus . Dans un coin, un ensemble avec une plaque de cuisson, une hotte aspirante et un four. Le tout est en bon état apparent.
Les prises interrupteurs sont encastrée en bon état parents. Il y a un point d'éclairage au plafond en bon état apparent. .
Présence un radiateur électrique . Trois fenêtres de toi dont une fenêtre basculante, elles sont en bois, double vitrage en état d'usage.

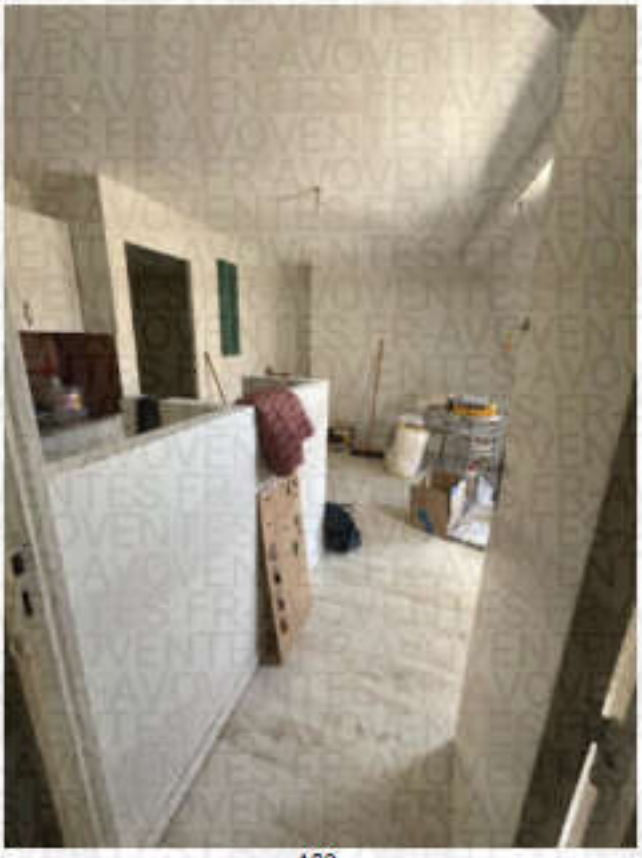
LA CHAMBRE:
Elle est accessible depuis la pièce à vivre par une porte monobloc en état d'usage . Le sol est recouvert d'un parquet collé en état d'usage. Les murs sont recouverts d'un papier en fibre de verre de couleur blanche en état d'usage. Le plafond est recouvert de peinture blanche en état d'usage.. les prises et interrupteurs sont en encastrée. Présence un radiateur.

LA SALLE DE BAINS:
Elle est accessible depuis la chambre par une porte en bois monobloc, peinture Claire des deux côtés en bon état .
Le sol est recouvert de carnage en bon état, les murs sont recouverts de panneau PVC en bon état . le plafond est recouvert de lame en PVC en bon état, elle est équipée d'un lavabo encastré dans un meuble trois portes, avec un robinet mélangeur en bon état, un miroir avec au-dessus une tablette avec deux spots d'éclairage, l'ensemble en bon état parents, une baignoire a encastré avec robinet mélangeur, flexible de douche, pommes de douche et tringle de douche ainsi qu'une paroi vitrée le tout en bon état par présence d'un sèche serviette, serviettes électriques en bon état à part.

Le WC :
accessible par la salle de bain avec une porte en bois, monobloc en peinture Claire des deux côtés en bon état . Le sol est recouvert de carrelage en bon état. Les murs sont recouverts de papier en fibre de verre en bon état. Le plafond est recouvert de peinture blanche . Présence d'une dégradation au plafond du tuyau, PV D'écoulement des eaux, le plafond est présente un trou et une trace d'humidité avec décollement du papier.
Un. WC, constitué d'une cuvette sur pied et d'un réservoir, le couvercle du réservoir est cassé,
un ballon d'eau chaude de 200 l et fixé au mur, sous réserve de son fonctionnement.



162.



163.



164.



165.



166.



167.



168.



169.



170.



171.



172.



173.



174.



175.



176.



177.



178.



179.



180.



181.



182.



183.



184.



185.



186.

LOGEMENT 6

OCCUPATION

Logement libre de toute occupation.

PIÈCE À VIVRE

Porte d'accès depuis les parties communes en bois simple battants, parfait état de fonctionnement de la porte présence d'une serrure et de deux verrou. La porte est recouverte d'une peinture blanche côté partie commune et d'une peinture grise côté appartement.

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état général.
Plinthes assorties recouverts d'une peinture grise en bon état général.

Les murs sont recouverts d'un papier fibre de verre du même recouvert de peinture blanche en bon état général.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, présence de cloque, notamment sur la gauche de la pièce.

La pièce comprend :

Une fenêtre de toit en bon état apparent, vitrage, non nettoyée.
Une fenêtre double battant double vitrage avec grille sur l'extérieur.
Un appareil de chauffage électrique en bon état apparent sous réserve de son bon fonctionnement.
Prise électrique encastrée.
Prise téléphone saillant.
Interrupteur encastré.
Prise TV, encastré.
Cuisine équipée avec meubles four de marque FAGOR, plaque vitrocéramique de marque FAGOR, hotte aspirante de marque Whirlpool et un évier en inox simple bac avec robinetterie, mitigeur, eau, chaude, eau froide.
Un détecteur incendie fixé au plafond.
Un tableau électrique.
Deux points lumineux au plafond.



187.



188.



189.



190.



191.



192.



193.



194.



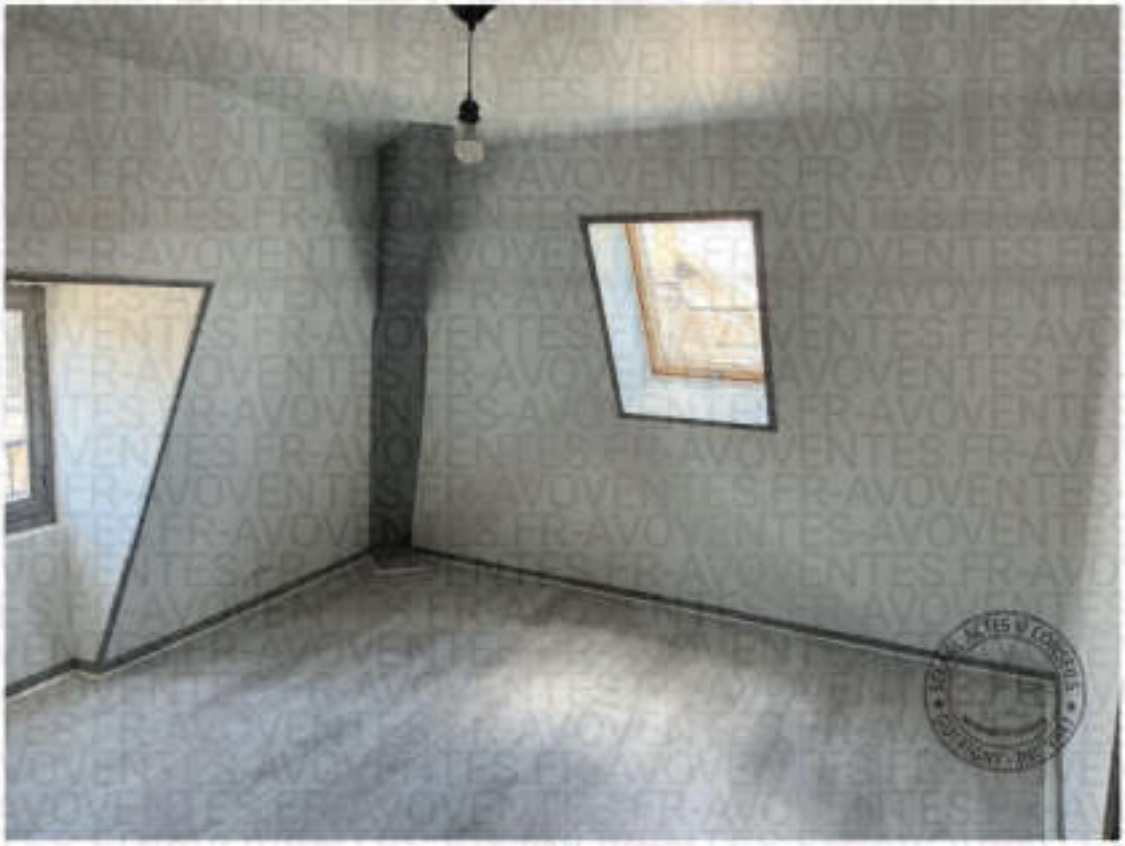
195.



196.



197.



198.



199.



200.



201.



202.



203.



204.



205.



206.



207.



208.

CHAMBRE

Porte d'accès en bois simple battant, recouvert d'une peinture grise. L'ensemble en bon état.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état général.
Plinthes en bois recouverts d'une peinture grise, l'ensemble étant bon état général.

Les murs sont recouverts d'un papier fibre de verre, lui même recouvert d'une peinture blanche l'ensemble est en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en bon état général.

Présence de :

Deux prises électrique encastrée sous réserve de bon fonctionnement.
Un interrupteur encastré sous réserve du bon fonctionnement.
Un appareil de chauffage électrique recouvert de poussière sous réserve de son bon fonctionnement.
Une fenêtre de toit avec store en bon état, vitrage, non nettoyé.
Un point lumineux au plafond.
Présence d'étagères.



209.



210.



211.



212.



213.



214.



215.



216.



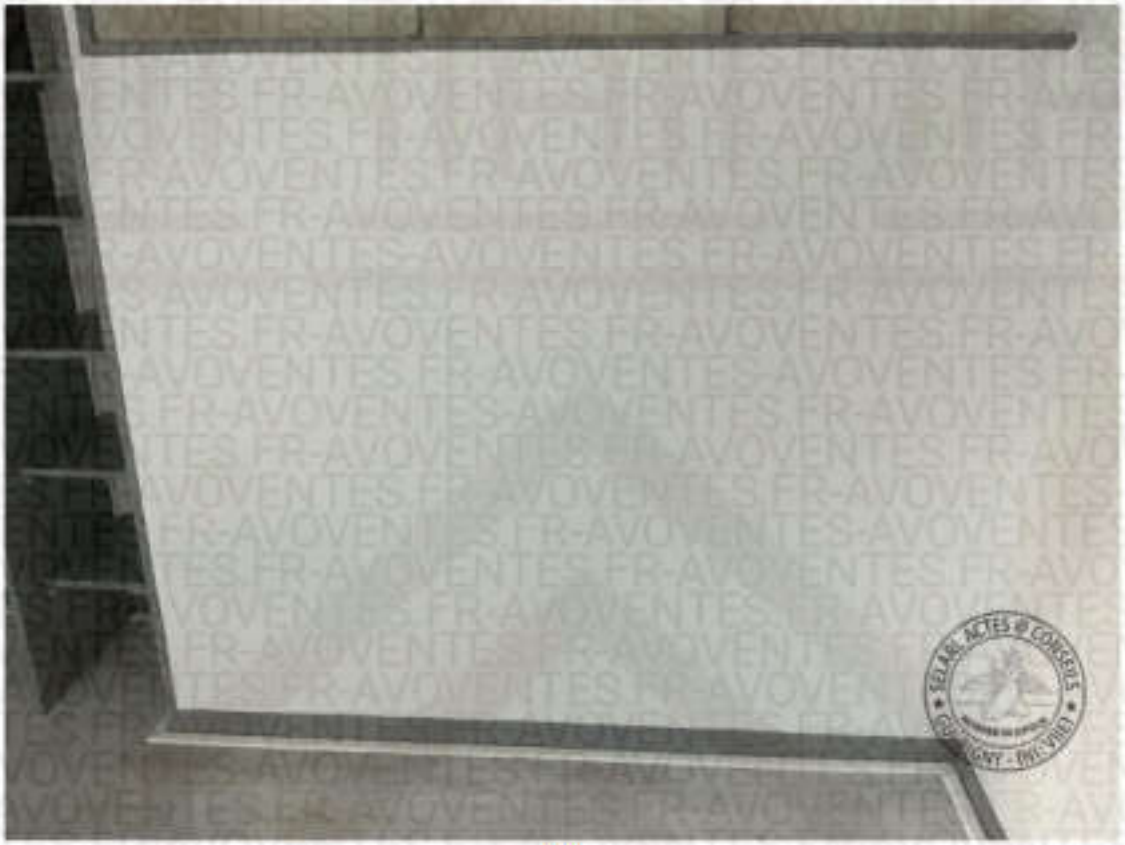
217.



218.



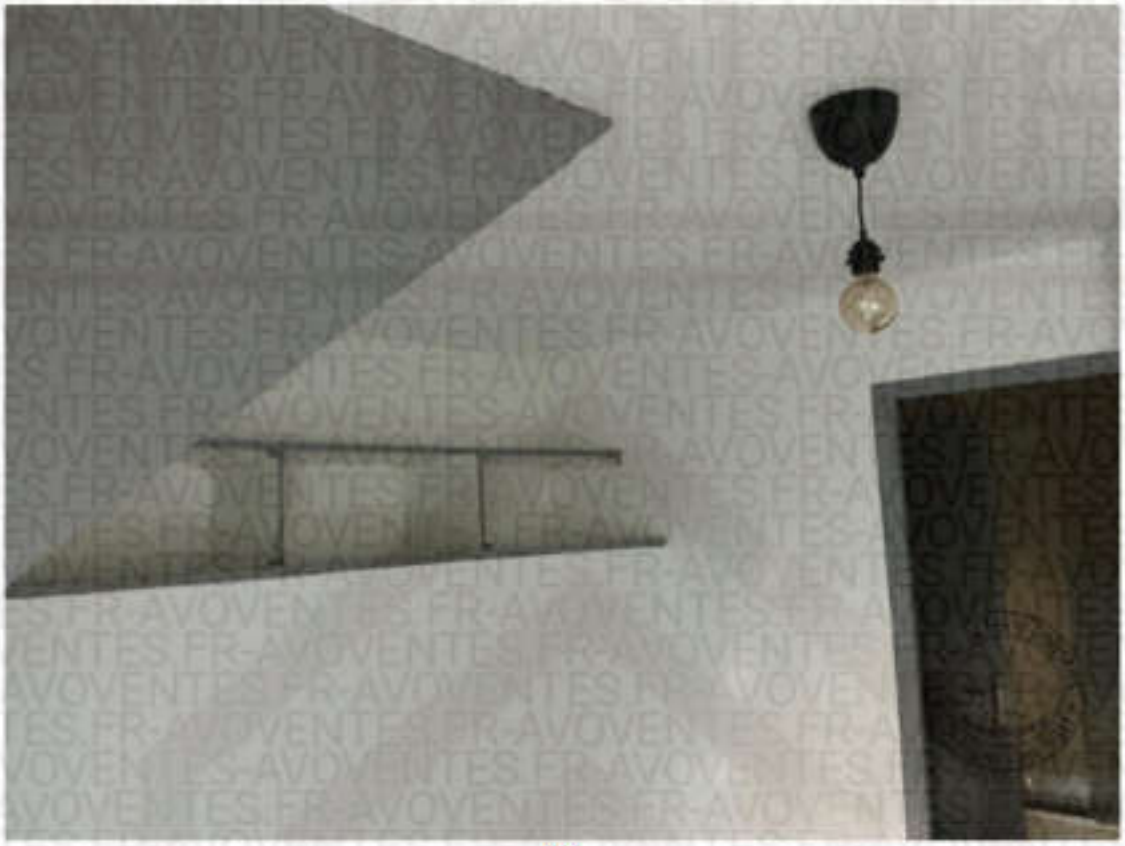
219.



220.



221.



222.

SALLE DE BAIN

Porte d'accès en bois simple, battant, recouvert d'une peinture grise en bon état.

Le sol est recouvert d'un carrelage gris d'aspects récents, dégradation des joints, notamment au niveau du seuil avec l'accès depuis la chambre.
Plinthes en bois recouverte d'une peinture grise.

Les murs sont recouverts de lame PVC à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert de lames PVC à l'état d'usage.

Présence de :

Un radiateur sèche serviette sous réserve de fonctionnement.
Une baignoire avec robinetterie et pommeau.
Un lavabo avec robinetterie mitigeur eau, chaude eau froide avec meuble sous lavabo et miroir avec deux points lumineux.
Une bouche VMC.
Une douille pour point lumineux au plafond.
Un. Interrupteur encastré.

Côté WC porte d'accès en bois simple battant recouvert d'une peinture grise. Bon état de fonctionnement.

Le sol est recouvert d'un carrelage gris avec joint en bon état apparent.
Plinthes en bois, couvert d'une peinture grise.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche et grise en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Présence de :

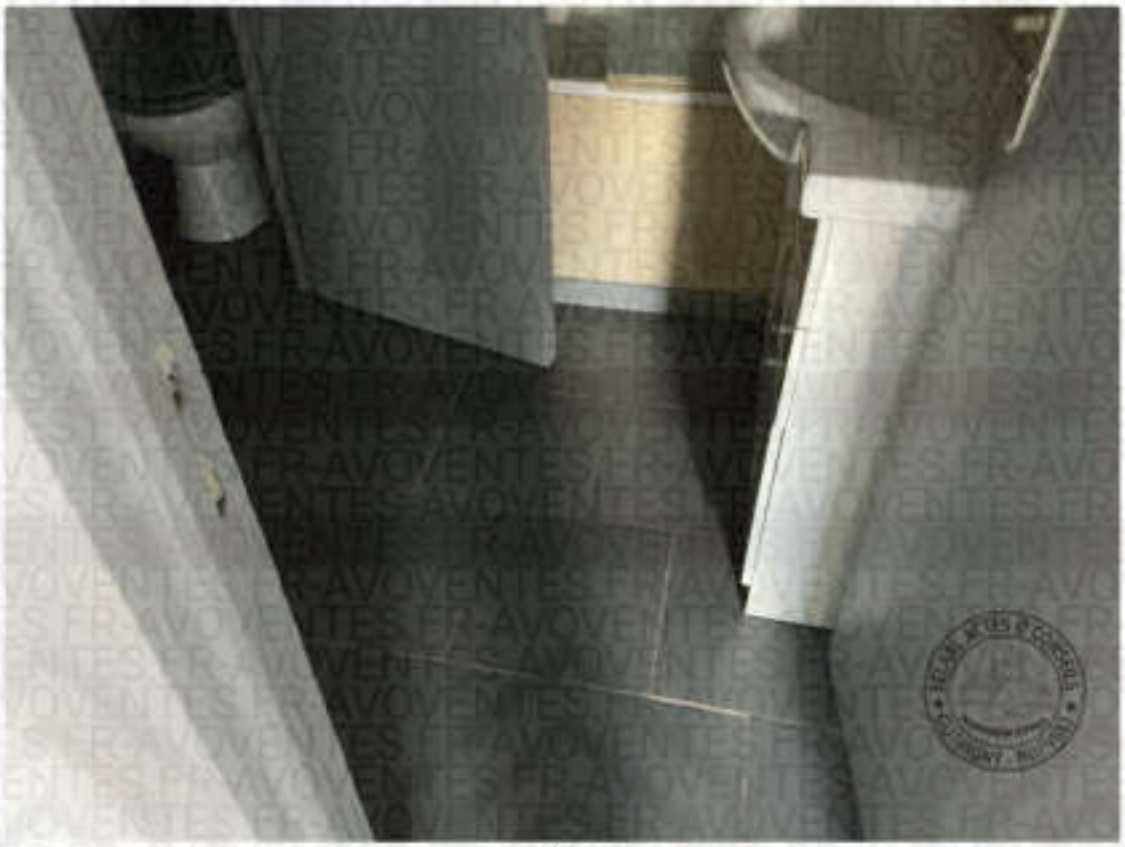
Une cuvette de WC avec réservoir.
Un ballon d'eau chaude.
Un lave-linge avec arrivée et évacuation d'eau.
Un point lumineux au plafond.
Un interrupteur encastré.
Une prise électrique saillante, visible



223.



224.



225.



226.



227.



228.



229.



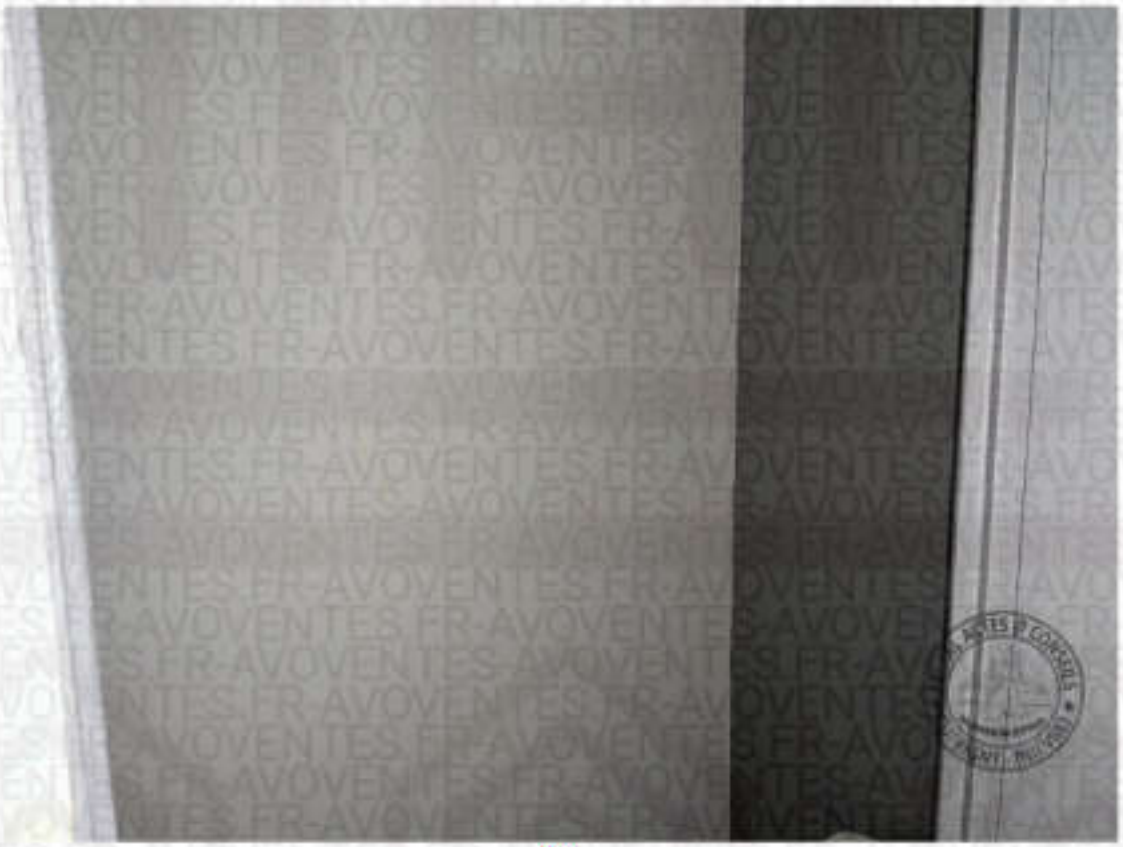
230.



231.



232.



233.



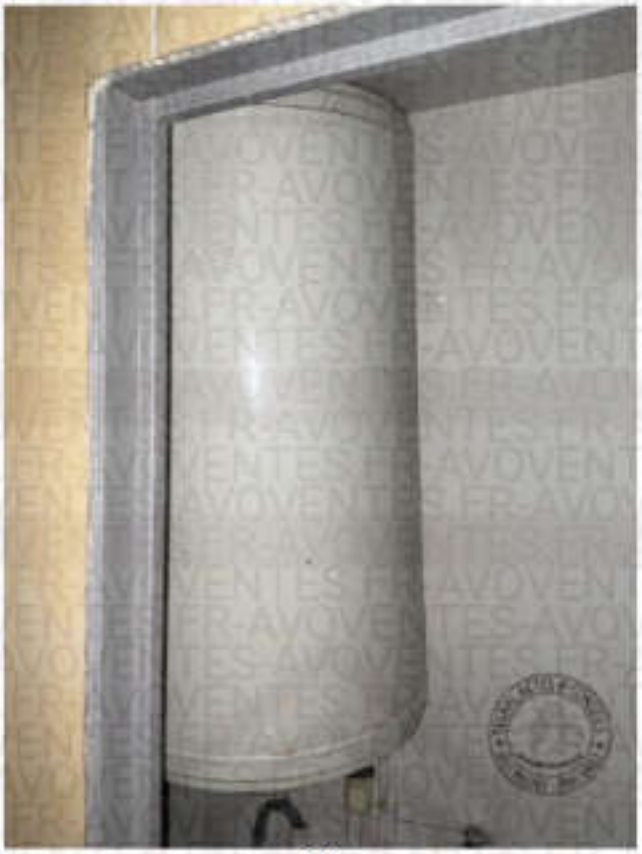
234.



235.



236.



237.

PARTIES COMMUNES

ENTRÉE ET CAGE D'ESCALIER

Porte d'accès depuis la rue en simple battant métallique, recouvert d'une peinture avec nombreuses races de griffures.

Escalier desservant l'ensemble des étages de l'immeuble et l'écho et ICD en pierre ancienne et usé.

Les murs sont recouverts de divers matériaux, l'ensemble est en mauvaise état général.
Présence de nombreux cables électriques, de tableaux électriques et de compteurs.

Présence de deux fenêtres en bois, simple vitrage, double battant donnant sur la rue, vétustes.



238.



239.



240.



241.



242.



243.



244.



245.



246.



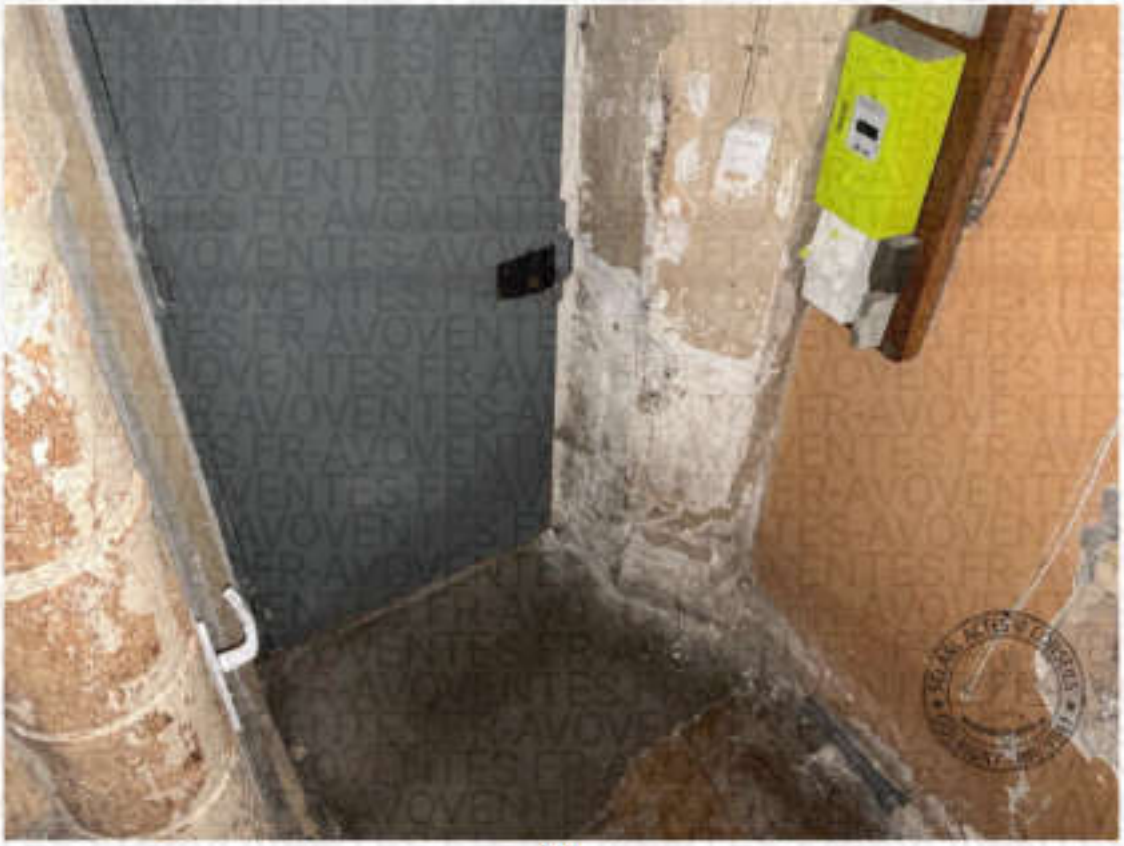
247.



248.



249.



250.



251.



252.



253.



254.



255.



256.



257.



258.



259.



260.



261.



262.



263.



264.



265.



266.



267.



268.



269.



270.



271.



272.



273.



274.



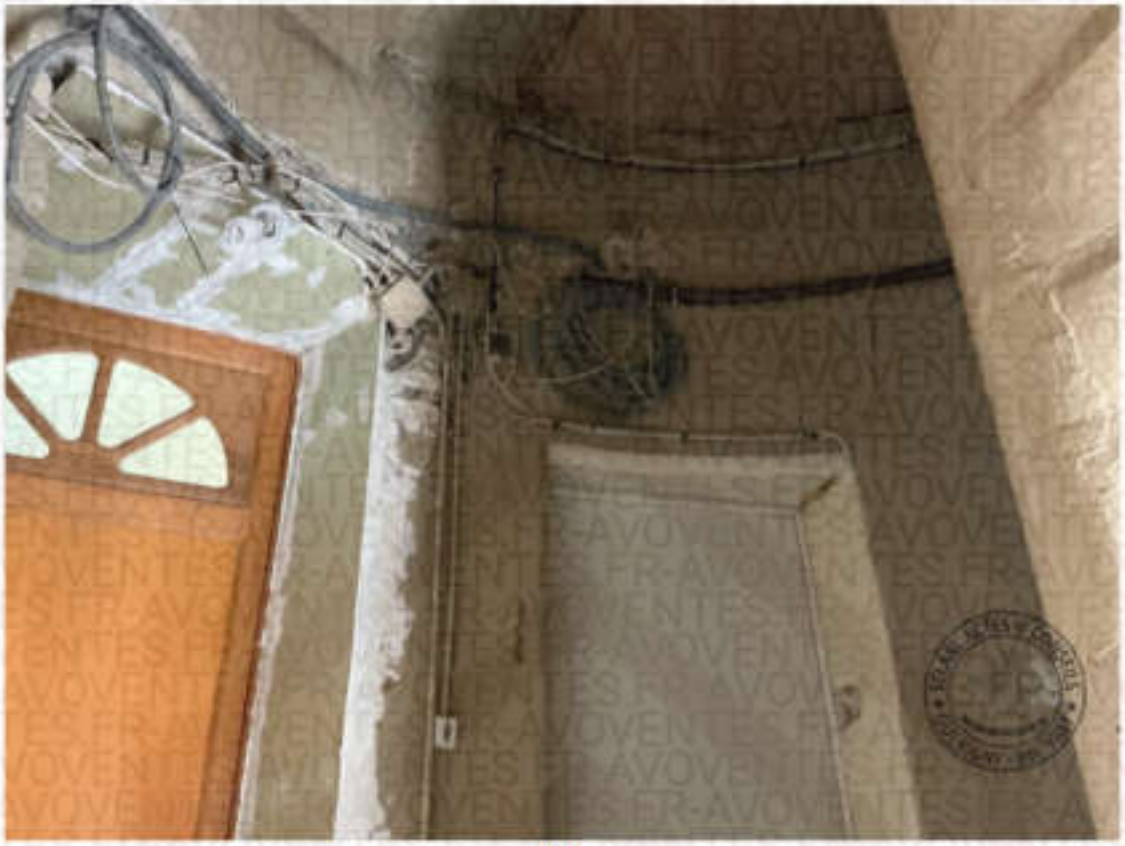
275.



276.



277.



278.



279.



280.



281.



282.



283.



284.



285.



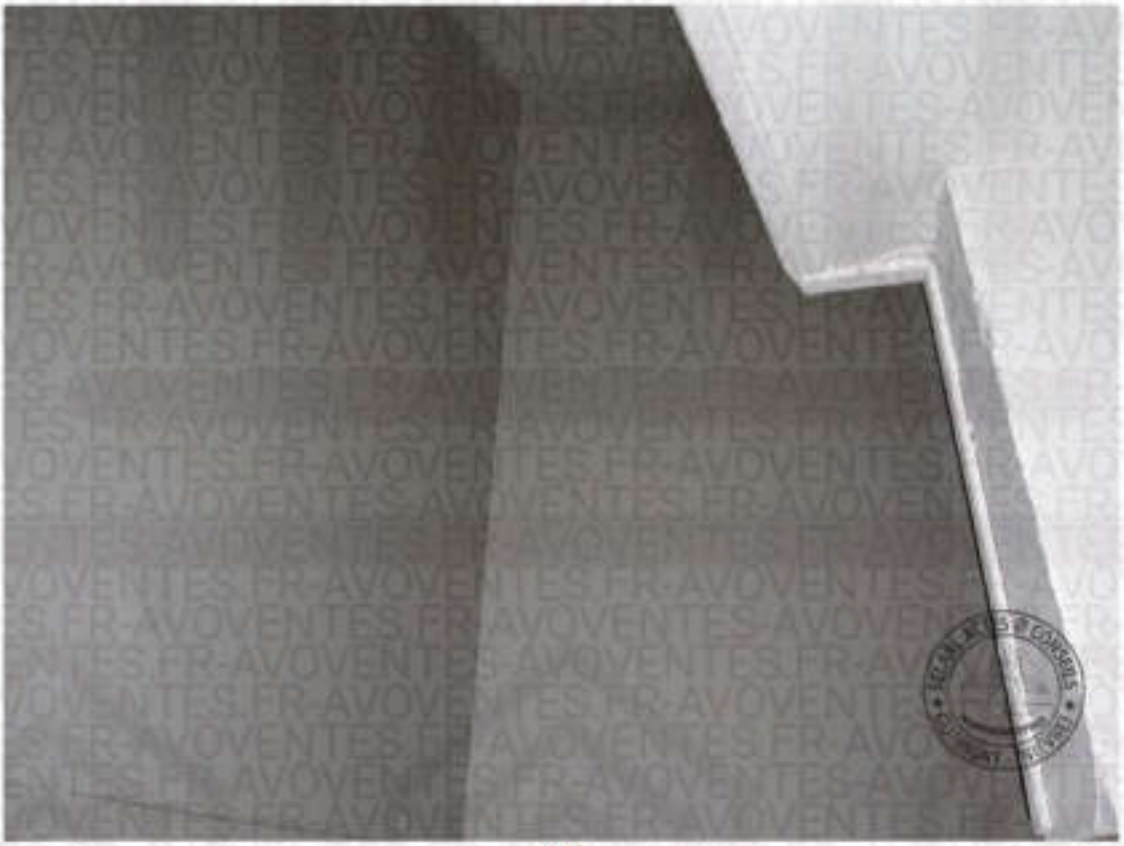
286.



287.



288.



289.



290.



291.



292.

CAVE

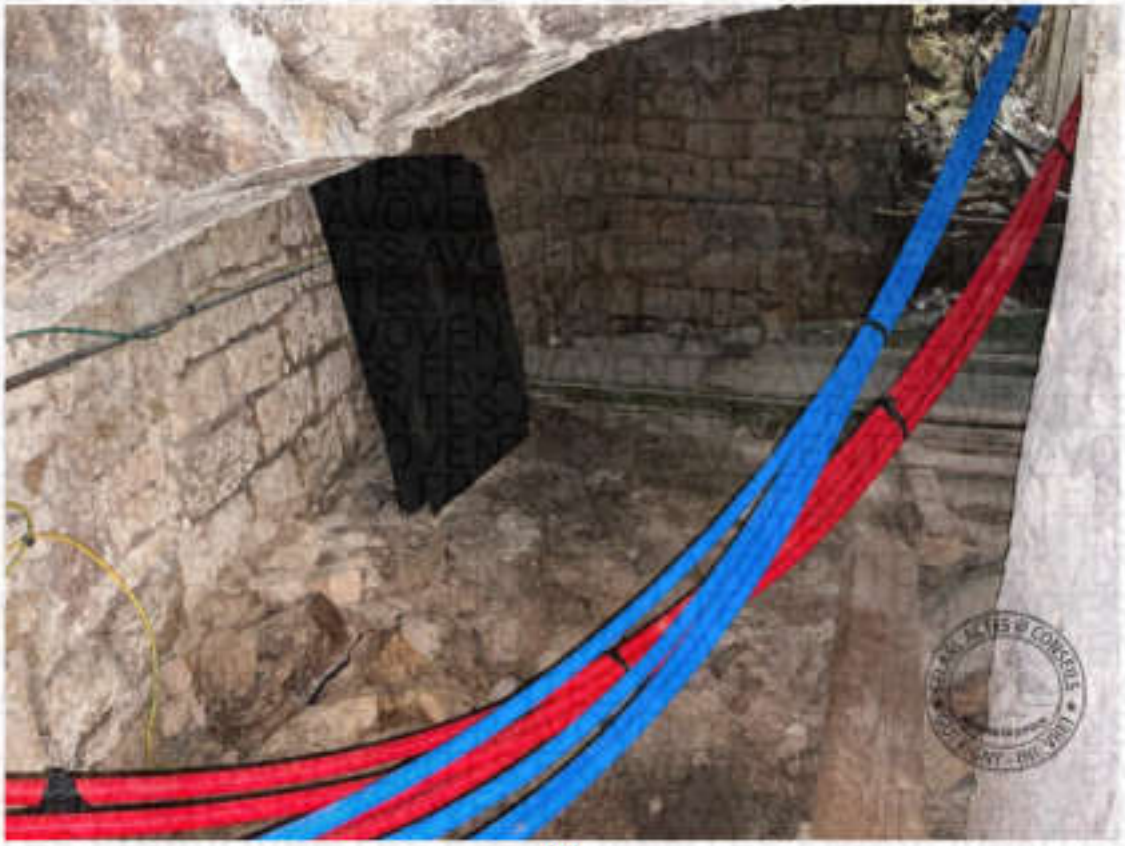
Cave voûtée, sol en terre batture, accessible par les locaux loués au salon de coiffure.



293.



294.



295.



296.

LES EXTERIEURS

LES FAÇADES

Les façades sont en bon état. Elles sont recouvertes d'un enduit et les encadrements de fenêtre sont en pierre de taille.



297.



298.



299.

LA TOITURE

La toiture est en ardoise, partiellement recouverte de mousse d'apparence en mauvais état. Plusieurs appartements ont subi des infiltrations d'eau dans les plafonds , suite à des trous dans la toiture.

Le grenier étant inaccessible la charpente, ainsi que la surface de la toiture n'ont pu être vu.



300.



301.

LE QUARTIER

DESCRIPTION

Immeuble est situé dans un quartier animé, en centre ville, avec de nombreux commerces à proximité.

Présence, notamment du parking Saint-Arigle, d'une pharmacie, d'un bureau de tabac, de salon de coiffure, d'un magasin de vente d'articles de sport, d'un opticien, d'une bijouterie, etc.

PHOTOS



302.



303.



304.

Référence : C240423 1-3 RUE FERDINAND GAMBON


100% JEUX
AVOVENTES
AVOVENTES
AVOVENTES

305.


Edouard & Louise
AVOVENTES

306.



307.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

SITUATION ADMINISTRATIVE

la ville de NEVERS est le chef-lieu de département de la Nièvre.

Elle dépend de la région Bourgogne-Franche-Comté et de l'intercommunalité «Communauté d'agglomération de NEVERS ».

La communauté d'agglomération de NEVERS, plus communément appelée NEVERS AGGLOMÉRATION, est composé de 14 communes : NEVERS, Challuy Coulanges lès Nevers, Fourchambault, Garchizy, Germigny sur Loire, Gimouille, Marzy, Parigny les Vaux, Pougues-les-Eaux, Saincaize Meauce, Saint-Eloi, Sermoise sur Loire et Varennes-Vauzelles.

Sa population est en 2022 de 33 172 habitants, avec une densité de 1914, habitants au kilomètre carré. La population de l'agglomération de NEVERS est en 2022 de 58 879 habitants.

Le département de la Nièvre, en 2022, a une population de 202 299 habitants, soit une densité de 30 habitants au km2.

Le département de la Nièvre a quatre arrondissements : Château-Chinon, Clamecy, Cosne sur Loire, et NEVERS

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

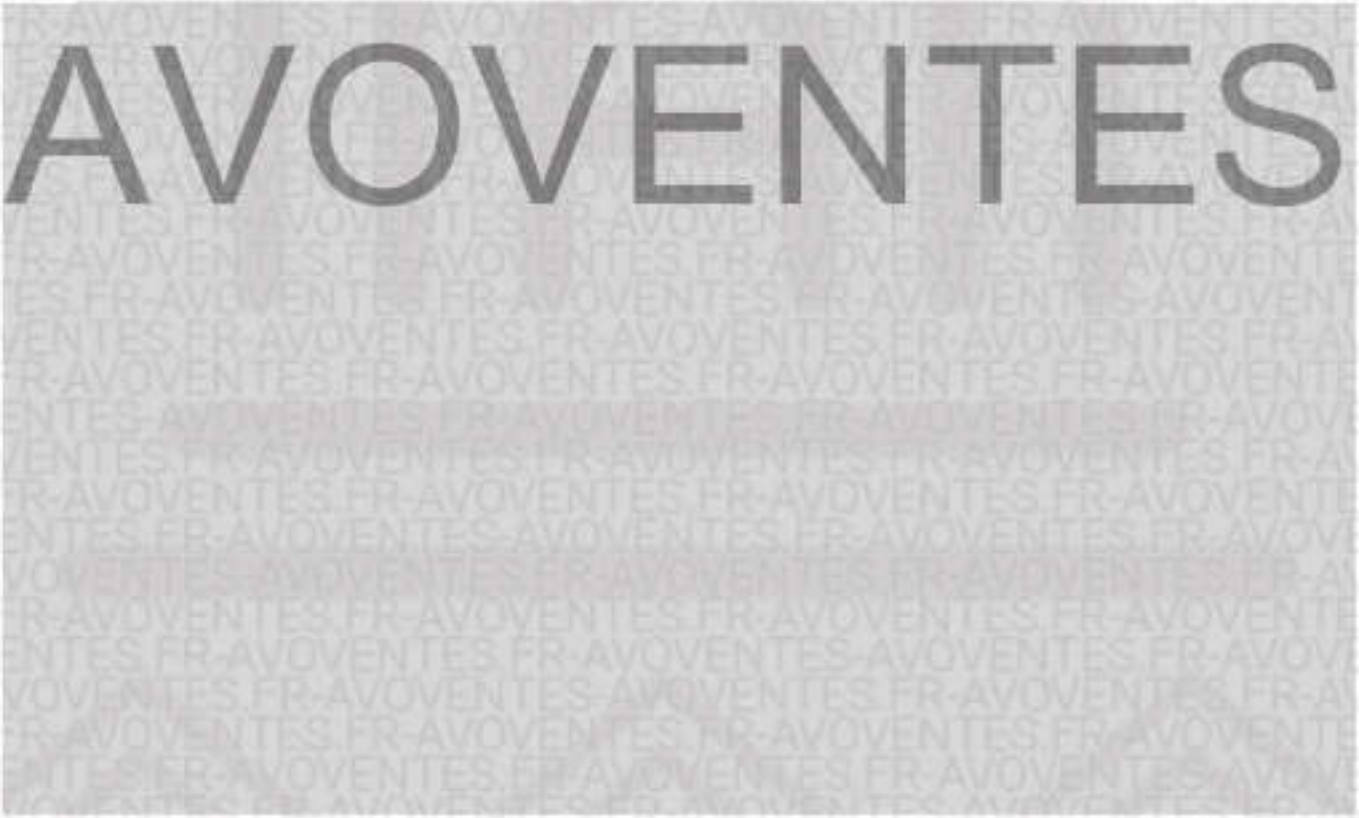
La ville de NEVERS est une commune du centre de la France, située dans le département de la Nièvre.

Elle est située au confluent de la Nièvre et de la Loire, à quelques kilomètres de l'Allier. Elle est traversée par la Loire.

Elle est desservie par l'autoroute A77, appelé «Autoroute de l'Arbre ».

Elle est située :
à 241 kms de Paris par l'autoroute A77,
à 182 kms de Dijon, capital régionale,
à 67 kms de Bourges, chef-lieu du département limitrophe du Cher,
à 164 kms de Clermont-Ferrand.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Ces constatations terminées, je me suis retirée et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Le coût est mentionné sur l'original du présent procès-verbal de constat conservé au rang des minutes de l'office.



Isabelle PONCET-PERE
Commissaire de Justice

Extrait de l'ordonnance n° 45-2592 du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice, article 1, alinea 2 : les huissiers de justice peuvent, commis par justice ou à la requête de particuliers, effectuer des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter. **Ces constatations font foi jusqu'à preuve contraire.**

Conservez soigneusement cette

COPIE EXÉCUTOIRE

La copie qui constitue la *Copie Exécutoire* ci-incluse permet à son porteur d'exercer toutes poursuites sans le secours d'aucune décision judiciaire, avantage qui ne peut résulter d'un acte sous signatures privées, lequel est dénué de toute force exécutoire.

Mais cette *Copie Exécutoire* si elle venait à se perdre ou à être détruite, *ne pourrait être remplacée qu'en vertu d'une ordonnance de justice.*

Jusqu'à complète exécution des charges et conditions stipulées, *il importe donc de veiller à sa conservation.*

3 FÉVRIER 2004

RENOUVELLEMENT de BAIL COMMERCIAL

[redacted]

AVIS IMPORTANT

SOUS PEINE DE DÉCHÉANCE, L'INSCRIPTION

est à renouveler avant le _____

Le renouvellement a lieu par les soins du créancier et sous sa responsabilité. Il lui est recommandé de ne pas attendre l'échéance ci-dessus, pour accomplir cette formalité et de se renseigner à l'Étude trois mois au moins à l'avance

S.C.P. Daniel METAYER et Francis LHERITIER

Notaires associés

6, AVENUE SAINT-JUST - B.P. 226 - 58002 NEVERS CEDEX

TÉL. 03.86.59.78.70 - Télécopie 03.86.57.23.55

DROIT DE TIMBRE SUR ETAT
Autorisation du 17.03.1981
F°55 Bord. 126/2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Au nom du Peuple Français

[redacted]

L'AN DEUX MILLE QUATRE
Le Trois Février

DEVANT Me Francis LHERITIER, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Daniel METAYER et Francis LHERITIER, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à NEVERS (Nièvre) 6, Avenue Saint-Just,

ONT COMPARU:

[redacted]

[redacted]

D'AUTRE PART,

LESQUELLES, préalablement au renouvellement de bail faisant l'objet des présentes, ont exposé les faits suivants:

EXPOSE

[redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Me Paul LECOMTE, notaire associé à Nevers, le 3 juin 1993 [redacted] depuis décédé ainsi qu'il est dit ci-après, a consenti à la SARL SALON SAINT VINCENT, comparante aux présentes, alors en cours d'immatriculation, un bail à loyer à titre commercial, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 15 avril 1993 pour se terminer le 14 avril 2002, moyennant un loyer annuel de 35.4000.F hors taxes, payable mensuellement et d'avance le 1er de chaque, des locaux ci-après désignés:

A NEVERS, rue Ferdinand Gambon, n°s 1 et 3,

Au rez-de-chaussée: un magasin composé de deux parties, WC.

Cave.

Est demeurée ci-annexée, une copie des charges et conditions du bail d'origine du 3 juin 1993 qui s'appliquent au présent renouvellement et dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance.

[redacted]

NV CP PP FD F

AVOVENTES

Observation est ici faite qu'aux termes d'un testament olographe en date à Nevers du 21 avril 1994, déposé au rang des minutes de Me LECOMTE, le 7 juin 1995, le défunt a confirmé la donation entre époux et a pris des dispositions qui ne sont pas ici relatées, attendu qu'elle ne concernent pas le présent renouvellement de bail.

Ces qualités héréditaires sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me LHERITIER, notaire soussigné, le 29 juillet 2003.

Aux termes d'un acte reçu par Me LECOMTE, notaire sus nommé, le 21 avril 1999, a opté pour ¼ en pleine propriété et ¾ en usufruit, ce qui a été accepté par les héritiers aux termes de l'acte reçu par Me LHERITIER, le 29 juillet 2003.

4) Cession de droits pa

Aux termes d'un acte reçu par Me Patrice PERRET, notaire à Fourchambault (Nièvre), avec la participation de Me LHERITIER ci-dessus nommée, qualifiée et domiciliée, a cédé à comparante, aux présentes, tous les droits mobiliers et immobiliers lui revenant dans la succession de M. on père, décédé ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Cette cession a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

5) Depuis le 14 avril 2002 le bail commercial s'est poursuivi par tacite reconduction pour une durée indéterminée, en raison de l'absence de congé, ou de demande de renouvellement au bailleur de la part du locataire.

Les augmentations légales ont été appliquées au loyer.

MV CP PP FD F

D'un commun accord entre elles, [redacted] ès qualité, preneur, conviennent de procéder au renouvellement amiable du bail commercial dont s'agit pour la durée et le loyer ci-après convenu.

CECI EXPOSE, il est passé au renouvellement de bail.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, en renouvellement du bail précédent conformément aux textes et dispositions législatives et réglementaires sur la propriété commerciale, au PRENEUR qui accepte,

Les locaux dont la désignation suit:
A NEVERS (Nièvre), 1 et 3 rue Ferdinand Gambon,
Cadastré section BK n°173 pour 00 a 96 ca,
Un immeuble de rapport comprenant:
- au rez-de-chaussée: un local commercial, WC.
Cave.

Ce renouvellement est consenti et accepté, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 15 avril 2002 pour se terminer à pareille époque de l'année 2011.

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de SIX CENT CINQ EUROS VINGT CINQ CENTS (605.25.E) à compter du 15 avril 2002, que le preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

Il est expressément convenu:
- que le paiement du loyer ci-dessus aura lieu au domicile du bailleur ou en toute autre endroit indiqué par lui,
- qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer comme aussi en cas d'inexécution d'une seule des conditions dudit bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter la condition restée en souffrance, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et ce, nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures,
- qu'en cas du décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, lesquels héritiers ou représentants devront, en outre supporter, le cas échéant, les frais de la signification prescrite par l'art.877 du Code Civil.

REVISION DU LOYER

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des comparants, tous les trois ans, dans les conditions prévues aux articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953, dans les conditions prévues au bail initial.

L'indice de référence est l'indice du 4e trimestre du coût de la construction de l'année 2001, soit 1140

NV CP PP FD F

ENREGISTREMENT

Le droit au bail sera perçu sur la durée du présent renouvellement de bail, sur déclaration faite par le bailleur. Le preneur lui en remboursera le montant. Il procédera, le cas échéant, à tout remboursement de moitié de taxe additionnelle au droit de bail.

FRAIS

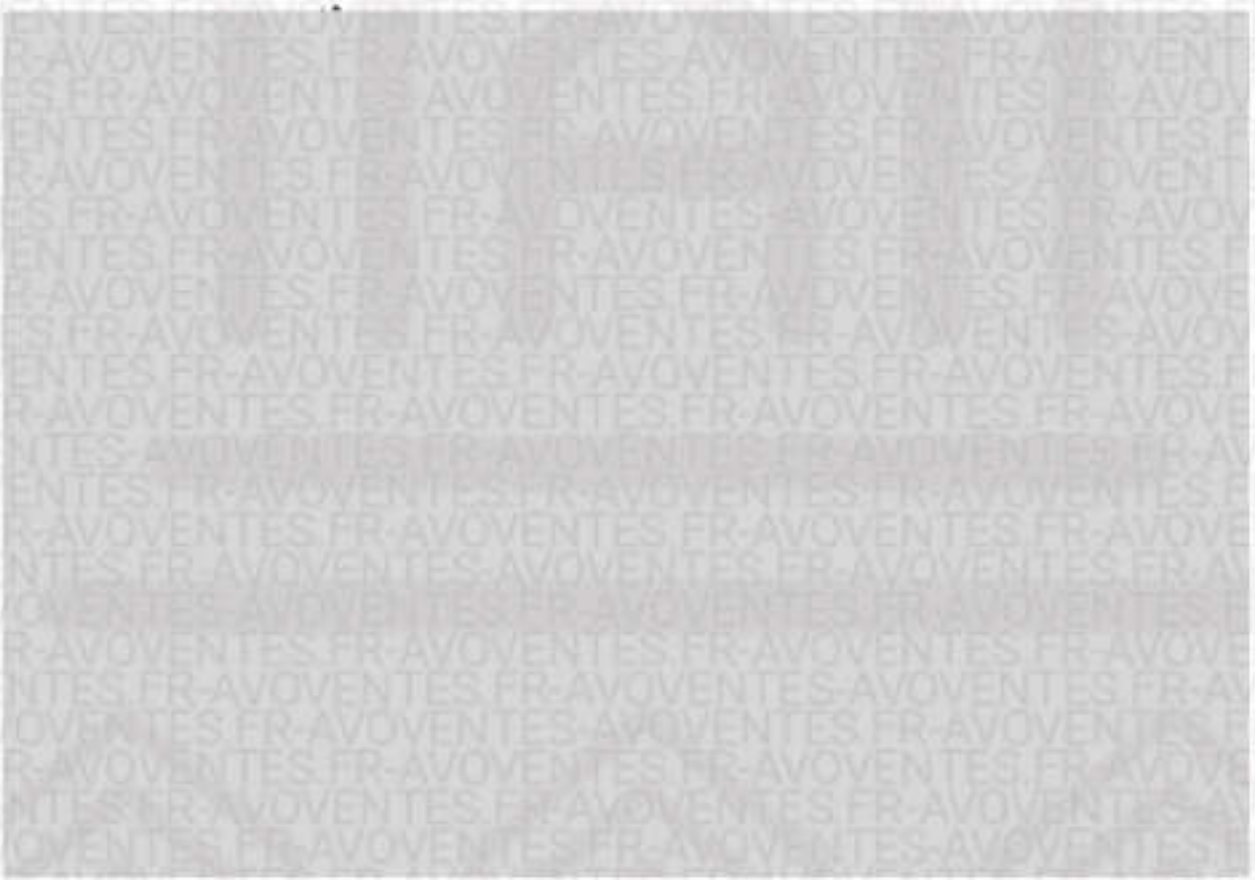
Les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le bailleur, seront acquittés par le preneur qui s'y oblige. Les émoluments sont fixés à la somme de SEPT CENT CINQUANTE EUROS hors taxes (750.E HT).

ELECTION DE DOMICILE

Les comparants élisent domicile en leur demeure respective.

DONT ACTE sur cinq pages,
Fait et passé à Nevers,
En l'Office Notarial,
Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

Il est approuvé:
- renvoi: aucun
- mot nul: aucun
- ligne nulle: aucune



Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le 23/12/2024
ID : 058-215801845-20241220-2024_166A-AR

Ville de
NEVERS

ARRÊTÉ MUNICIPAL

PROCEDURE IMMINENTE
1 rue Ferdinand Gambon 58000 NEVERS

N° D2024-166
Ref : D24-10199

DAG/SSEM/AL/GR

LE MAIRE DE LA VILLE DE NEVERS,
Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L511-1 à L511-22, les articles L521-1 à L521-4, les articles R511-1 à R511-13,

Vu le décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020, relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2131-1, L2212-2 et suivants,

Vu l'arrêté municipal n° D2020-048 du 5 juin 2020, modifié par l'arrêté n°D2024-098 du 19 août 2024, accordant délégation de fonctions et de signature à
12ème adjoint au maire,

Vu le rapport du 16 décembre 2024 dressé par expert désigné par la Ville de Nevers, concluant à l'existence d'un danger imminent,

Vu le jugement du Tribunal Judiciaire de Versailles en date du 17 avril 2023 prononçant la liquidation judiciaire de propriétaire du bien situé 1 rue Ferdinand Gambon, cadastrée BK 173,

Vu les différentes constations réalisées sur place,

Considérant qu'il y a un danger imminent constaté par le rapport de pert désigné par la Ville de Nevers en date du 16 décembre 2024,

ARRETE :

Article 1 : L'appartement du 2ème étage gauche occupé actuellement pa e l'immeuble situé 1 rue Ferdinand Gambon, parcelle cadastrée BK 173, est interdit à toute habitation, location, occupation, mise à disposition et visite.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le 23/12/2024
ID : 058-215801945-20241220-2024_166A-AR

Article 2 : [redacted] propriétaire de l'immeuble sis 1 rue Ferdinand Gambon à Nevers, devra prendre toutes les mesures dans les délais impartis en procédant à la mise en sécurité de l'immeuble, en s'appuyant sur les observations du rapport de l'expert mandaté sur ce sinistre à savoir :

- Condamner les points d'eaux des étages au-dessus de la zone de fuite, à savoir à partir du 2ème étage gauche.
- Déposer les revêtements de plafond au droit des effondrements.
- Purger les bois atteints et conforter si nécessaire.
- Mandater une entreprise qualifiée pour examiner l'état de conservation de tous les planchers et plafonds mis à nu (état des bois et poutres, fléchissement). Cette entreprise devra fournir un rapport écrit, qui devra prescrire la nature des travaux de sécurisation qui seront à réaliser, et ce dans quel délai.
- Nettoyer l'entièreté des chêneaux du bâtiment.
- Rechercher l'origine de l'infiltration d'eau dans les parties communes et résoudre ce désordre.
- Mandater une entreprise pour examiner l'état de conservation de la totalité de la couverture du bâtiment ainsi que les chiens assis.

Les travaux de démolition et de protection devront être réalisés par des entreprises qualifiées et sous leur entière responsabilité en prenant soin d'assurer la protection des personnes et des biens durant tout le temps de leur intervention.

Tous les travaux devront être engagés dans le respect des constructions en place, avec application des règles de sécurité en vigueur (arrêté temporaire d'occupation du domaine public, pose de panneaux de signalisation et barrières, chacun soumis à la délibération n°2023-DLB219 du 19 décembre 2023 pour l'année 2024).

Article 3 : Tant que les travaux de sécurisation mentionnés à l'article 2 de ce présent arrêté ne seront pas réalisés, interdire dans le salon de coiffure, tout passage au droit du désordre observé au niveau du plafond. Cette interdiction doit être matérialisée par un périmètre.

Article 4 : Le présent arrêté est exécutoire immédiatement et sera notifié par recommandé à la SCI propriétaire mentionnée à l'article 2.

Article 5 : Si la SCI propriétaire, tenue d'exécuter les mesures mentionnées à l'article 2, ou ses représentants, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin au danger, la mainlevée de l'arrêté pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

La SCI propriétaire mentionnée à l'article 2 tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux, y compris un diagnostic de performance énergétique (Loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021).

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le 23/12/2024
ID : 058-215801945-20241220-2024_166A-AR

Article 6 : Faute pour la SCI propriétaire mentionnée à l'article 2, d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites d'ici **le 3 janvier 2025,** il y sera procédé d'office par la commune, aux frais de chacun en ce qui le concerne, ou à ceux de ses ayants droits.

Article 7 : La SCI propriétaire mentionnée à l'article 2 reste redevable de tous les frais annexes liés à l'interdiction d'habitation, d'occupation et de visite prévue par ce présent arrêté. Cette présente disposition ne se substitue pas aux droits de saisine de la juridiction civile par les propriétaires et locataires de l'immeuble (ou des immeubles voisins) pour ce qui concerne un éventuel préjudice de jouissance.

Article 8 :

Copie du présent arrêté sera adressée pour exécution, chacun pour ce qui le concerne, à :

- M. le directeur des services du Cabinet de Mme le Préfet de la Nièvre
- M. le commissaire directeur départemental de la police nationale,
- M. le directeur départemental des services d'incendie et de secours,
- M. le directeur départemental des territoires, secrétariat du PDLHI,
- M. le directeur général des services mutualisés de la ville de Nevers et de Nevers Agglomération,
-

Fait et arrêté à Nevers, le 20 décembre 2024.

Le Maire,
informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif sis 22, Rue d'Assas - 21000 DIJON, ou par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

SELARL MARS
Philippe SAMZUN
Mandataire Judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises

Versailles, le 26 décembre 2024

[redacted]

Agent Général AXA
20 rue des Faines
NOIDANS LES VESOUL
BP 90081
70002 VESOUL CEDEX

REFERENCES A RAPPELER *IMPERATIVEMENT* :
[redacted]

L.R.A.R 2C 0303 0290 458

Monsieur,

Je vous adresse copie de mon courrier adressé à la mairie de Nevers suite à la réception d'arrêtés de police générale et de mise en sécurité imminente rendus le 20 décembre 2024 par le Maire concernant l'un des appartements situés au 2ème étage de l'immeuble sis 1 rue Ferdinand Cambon à NEVERS appartenant [redacted] Cet immeuble comporte un rez-de-chaussée à usage de local commercial et 6 appartements sur 3 étages.

Je vous prie d'enregistrer ma déclaration de sinistre ès qualité afin que vous mandatiez sans délai un expert chargé de dresser un rapport qu'il communiquera au service hygiène salubrité de la ville.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

43 bis rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES
☎01.39.21.06.60 🖷01.39.50.46.70 e-mail : selarlmars@orange.fr

Accueil du lundi au vendredi :
Etude (sur rendez-vous) : 9h00-12 h 30 et 13 h 30 – 17 h 30
Téléphone : 09 h 30 – 12 h 00 et 14 h 30 – 17 h 00

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée au capital social de 1 000 euros
(N°RCS Versailles : 828 497 309)

SELARL MARS
Philippe SAMZUN
Mandataire Judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises

Versailles, le 26 décembre 2024

MAIRIE DE NEVERS
DIRECTION DE L'ADMINISTRATION GENERALE
SERVICE SECURITE ERP ET MANIFESTATIONS
[redacted]
PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE
CS 9706
58000 NEVERS

REFERENCES A RAPPELER *IMPERATIVEMENT* :
[redacted]

L.R.A.R 2C 0303 0290 441

V/REF : Arrêté de mise en sécurité
Procédure imminente - 1 rue Ferdinand Cambon

Monsieur,

Je fais suite aux arrêtés de police générale et de mise en sécurité imminente rendus le 20 décembre 2024 par le Maire de la Ville de Nevers et que j'ai reçus le 24 décembre concernant l'un des deux appartements situés au 2ème étage de l'immeuble sis 1 rue Ferdinand Cambon à Nevers appartenant à [redacted] et dont la SELARL MARS prise en ma personne est liquidateur judiciaire.

Faute de fonds disponibles pour financer les mesures d'urgence et de sécurisation nécessaires, je ne peux qu'inviter la commune à y procéder elle-même, en mandatant sans délai à cette fin l'entreprise qualifiée de son choix.

Je vous communique les coordonnées de l'assureur d[redacted] à qui j'adresse une déclaration de sinistre afin qu'il mandate un expert chargé de dresser un rapport qu'il communiquera au service hygiène salubrité de la ville et dont je vous invite à vous rapprocher :

[redacted]
Agent Général AXA
20 rue des Faines
NOIDANS LES VESOUL - BP 90081
70002 VESOUL CEDEX (email: agence.larocade@axa.fr / Tél: 03.84.75.03.26)

43 bis rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES
[illegible] 01.39.50.46.70 e-mail : selarlmars@orange.fr

Accueil du lundi au vendredi :
Etude (sur rendez-vous) : 9h00 - 12 h 30 et 13 h 30 - 17 h 30
Téléphone : 09 h 30 - 12 h 00 et 14 h 30 - 17 h 00

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée au capital social de 1 000 euros
(N°RCS Versailles : 808 497 309)

Je vous informe avoir déposé le 28 octobre 2024 auprès du Juge-Commissaire près le Tribunal Judiciaire de Versailles une requête aux fins de vente aux enchères de l'ensemble des biens situés 1 et 3 rue Ferdinand Cambon à Nevers, laquelle a été audiencée le 24 janvier 2025.

Les arrêtés rendus seront joints le moment venu au cahier des charges de la vente.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le 23/12/2024
ID : 058-215801845-20241220-2024_105A-AR

Ville de
NEVERS

ARRÊTÉ MUNICIPAL

ARRÊTÉ DE POLICE GÉNÉRALE
1 rue Ferdinand Gambon

N° D2024-165
Réf : D24-10192
DAG/SSEM/AL/GR

LE MAIRE DE LA VILLE DE NEVERS,

Vu le code général des collectivités territoriales, article L2212-2 et suivants,

Vu l'arrêté municipal n° D2020-048 du 5 juin 2020, modifié par l'arrêté n°D2024-096 du 19 août 2024, accordant délégation de fonctions et de signature à [redacted] 12ème adjoint au maire,

Vu le rapport du 16 décembre 2024 dressé par [redacted] expert désigné par la Ville de Nevers, concluant à l'existence d'un danger imminent,

Vu les différentes constations réalisées sur place,

Vu le jugement du Tribunal Judiciaire de Versailles en date du 17 avril 2023 prononçant la liquidation judiciaire de [redacted] propriétaire du bien situé 1 rue Ferdinand Gambon, cadastrée BK 173,

Considérant l'absence de solidité des planchers due aux différents dégâts des eaux émanant de la douche de l'appartement du 2ème étage gauche occupé actuellement par M. et Mme [redacted] de l'immeuble situé 1 rue Ferdinand Gambon, parcelle cadastrée BK 173,

Considérant la nécessité de condamner l'arrivée d'eau de la salle d'eau de l'appartement du 2ème étage gauche occupé actuellement par [redacted] de l'immeuble situé 1 rue Ferdinand Gambon, parcelle cadastrée BK 173, ne rendant plus habitable ce logement,

ARRETE :

Article 1 : L'accès à l'appartement du 2ème étage gauche occupé actuellement par M et Mme [redacted] de l'immeuble situé 1 rue Ferdinand Gambon, parcelle cadastrée BK 173, est interdit.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 058-215801845-20241220-2024_160A-AR

Article 2 Les arrivées d'eau au niveau de la gaine d'eau de l'appartement du 2ème étage gauche occupé actuellement p[redacted]le l'immeuble situé 1 rue Ferdinand Gambon doivent être coupées.

Article 3 : [redacted] propriétaire de la parcelle BK 173 devra sans délai faire appel à son assurance. Le cas échéant, le rapport de leur expert sera communiqué au service sécurité hygiène salubrité de la ville. Si le rapport ne conclut pas à la stabilité de l'immeuble, les mesures à entreprendre devront être engagées dans les moindres délais.

Article 4 : Cet arrêté ne sera levé qu'après la réalisation des travaux, mesures d'urgence et de sécurisation rendant de nouveau habitable ce logement

Article 5 : [redacted]

Ampliation de cet arrêté sera transmise à :

- M. le Directeur des services du Cabinet de Mme la Préfète de la Nièvre,
- M. le commissaire, directeur départemental de la police nationale,
- M. le directeur départemental des services d'incendie et de secours,
- M. le directeur départemental des territoires,
- M. l'architecte des bâtiments de France,
- M. le directeur général des services mutualisés de la ville de Nevers et de Nevers Agglomération,

[redacted]

Fait et arrêté à Nevers, le 20 décembre 2024

[redacted]

Le Maire,

Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif 22, Rue d'Assas – 21000 DIJON, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification et publication

SELARL MARS
Philippe SAMZUN
Mandataire Judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises

Versailles, le 29 avril 2025

[redacted]

Agents Généraux AXA
20 Rue des Faines
NOIDANS LES VESOUL
BP 90081
70002 VESOUL CEDEX

REFERENCES A RAPPELER

[redacted]

LRAR 2C15630155914

V/REF : CNT00004034086604/70040244

A l'attention de [redacted]

Monsieur,

Je vous adresse copie de mon courrier adressé à la mairie de NEVERS suite à la réception d'un nouvel arrêté de police générale et de mise en sécurité imminente concernant l'un des appartements situés au 2ème étage de l'immeuble sis 1 Rue Ferdinand Cambon à NEVERS appartenant [redacted]

Je vous prie d'enregistrer ma déclaration de sinistre ès qualité afin que vous mandatiez sans délai un expert chargé de dresser un rapport qu'il communiquera au service compétent.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

43 bis rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES
☎01.30.21.06.60 ✆01.39.50.46.30 e-mail : selarlmars@orange.fr

Accueil du lundi au vendredi
Etude (sur rendez-vous) : 9h00-12 h 30 et 13 h 30 – 17 h 30
Téléphone : 09 h 30 – 12 h 00 et 14h 30 – 17 h 00

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée au capital social de 1 000 euros
(RCS Versailles : 808 491 301)

SELARL MARS
Philippe SAMZUN
Mandataire Judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises

Versailles, le 29 avril 2025

MAIRIE DE NEVERS
[redacted]
Adjoint au Maire
Péril, ERP, Hygiène et Sécurité des Bâtiments
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
CS 9706
58000 NEVERS

RÉFÉRENCES À RAPPELER
[redacted]

V/REF : Arrêté portant modification de « l'Arrêté Municipal de mise en sécurité »
Procédure imminente-1 Rue Ferdinand Cambon

Monsieur,

Je fais suite à l'arrêté de police générale et mise en sécurité imminente rendu le 9 avril 2025 par vos soins et que j'ai reçu le 24 avril 2025 concernant l'un des deux appartements situés au 2ème étage de l'immeuble sis 1 Rue Ferdinand Cambon à NEVERS appartenan[redacted]t dont la SELARL MARS prise en ma personne est liquidateur judiciaire.

Comme je vous l'avais indiqué dans mon courrier du 26 décembre 2024, faute de fonds disponibles, pour financer les mesures d'urgence et de sécurisation nécessaires, je ne peux qu'inviter la commune à y procéder elle-même, en mandatant sans délai à cette fin l'entreprise qualifiée de son choix.

Je vous rappelle les coordonnées de l'assureur [redacted] à qui j'adresse une nouvelle déclaration de sinistre et dont je vous invite à vous rapprocher.

[redacted]
Agent Général AXA
20 Rue des Faines
NOIDANS LES VESOUL BP 90081
70002 VESOUL CEDEX (email : agence.lavocat@axa.fr / Tél : 03.84.75.03.26)

43 bis rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES
☎01.30.21.26.60 🖷01.39.50.46.70 e-mail : selarlmars@orange.fr

Accueil du lundi au vendredi
Etude (sur rendez-vous) : 08h00-12 h 30 et 13 h 30 – 17 h 30
Téléphone : 09 h 30 – 12 h 00 et 14 h 30 – 17 h 00

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée au capital social de 1 000 euros
(N°RCS Versailles 808 497 309)

Je vous informe que le dirigeant [redacted] a interjeté appel de toutes les ordonnances aux fins de vente aux enchères des biens immobiliers, dont celui situé 1 Rue Ferdinand Cambon, retardant d'autant les opérations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Actes & Conseils

Isabelle Poncet-Père
Huissier de Justice

Procès-verbal de description du 12/05/2025

AVOVENTES

Immeuble 9, rue des Boucheries
58000 NEVERS

Tél. 03 86 85 14 53 • Mail :huissiers-nievre@actesconseils.fr

Z.I. de Villemenant – rue des Meilleurs Ouvriers de France – 58130 Guérigny

Référence : C240423 9 RUE DES BOUCHERIES

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

LE JEUDI QUINZE MAI
DEUX MILLE VINGT CINQ
de 10 h à 12 heures

A LA REQUETE DE :

La Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée (SELARL) **MARS**, dont le siège social est 43bis rue Saint-Honoré, 78000 VERSAILLES, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, M. Philippe SAMZUN, mandataire judiciaire,

Ayant pour avocat Me Elisa GUEILHERS

M'AYANT EXPOSE :

une ordonnance sur requête, rendue le 11 février 2025 par M. le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de [illegible] AVOVENTES AVOVENTES près du tribunal de commerce de VERSAILLES, ordonnant la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies-immobilières, des biens et droits immobiliers dépendant de l'actif à la liquidation judiciaire de [illegible] AVOVENTES AVOVENTES sis à Nevers (58000) 9 rue des boucheries cadastrés section BK, numéro 240.

-des articles 35 & 36 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie-immobilière et de distribution du prix d'un immeuble,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Isabelle PONCET-PERE, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ACTES@CONSEILS, Commissaires de Justice Associés demeurant Z.I. de Villemenant -B.P. N° 11 à GUERIGNY (58), par l'un d'eux soussigné,

Référence : C240423 9 RUE DES BOUCHERIES

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

AVOVENTES, 9, rue des Boucheries

58000 NEVERS

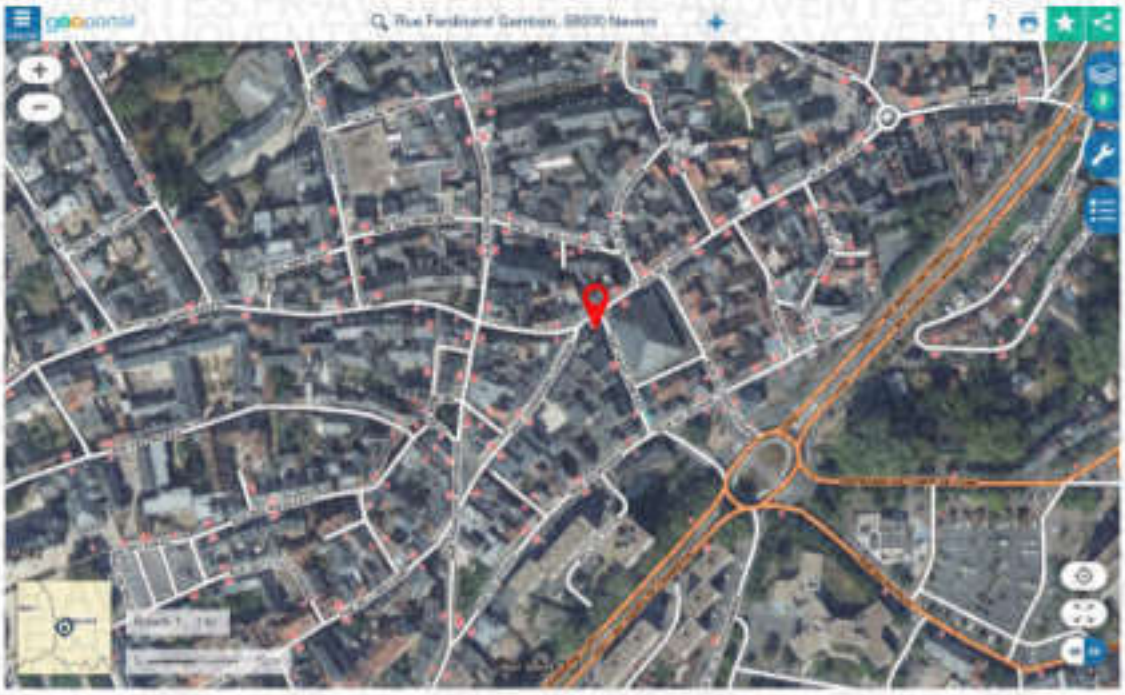


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

EN PRÉSENCE DE :

AVOVENTES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

OCCUPATION

Les locaux sont à usage exclusivement commercial et sont loués à la société CBE ESCAPE GAME SAS selon bail commercial en date du 12 avril 2018 pour une durée de neuf années à compter du 13 avril 2018 et arrivant à échéance le 14 avril 2027.

Le loyer annuel s'élève à la somme de 6831.38. €

DESCRIPTION GÉNÉRALE & SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

L'immeuble est cadastré section BK n° 240 pour 402m2 au sol.

L'immeuble est un immeuble mitoyen dépendant d'une copropriété. Il est élevé sur trois niveaux.

Le rez de chaussée dépend du bâtiment B et une partie avec les 1er et 2ème étages du bâtiment D de la résidence « Résidence Le Roc »

Les locaux ont une entrée indépendante.

Le locataire nous indique qu'il n'y pas d'accès pour les autres parties de l'immeuble et notamment les parties communes, ses locaux étant indépendants.

Le syndic de copropriété est le CABINET BEUGNOT, administrateur d'immeubles, syndic de copropriété, 19, avenue Pierre Bérégovoy 58000 Nevers.

La copropriété est dénommée SDC RESIDENCE LE ROC, 9, rue des Boucheries 58000 Nevers, inscrite au registre nationale des copropriétés sous le numéro AC6520993.

REZ DE CHAUSSÉE

ACCUEIL

Accès depuis la voie publique par une porte vitrée double battant d'aspect ancien en bon état apparent.

Sur les côtés présence de vitrines d'aspect ancien.

Le sol est recouvert de dalles en PVC l'ensemble est vétuste et dégradé.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond, l'ensemble est d'aspect ancien.

Présence de prises électriques et d'interrupteurs.
Présence d'une porte en bois simple battant avec groom. La porte est recouverte d'une peinture blanche à l'état d'usage. Parfait état de fonctionnement de la porte.
Côté rue présence d'un rideau métallique en parfait état de fonctionnement.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.


ICOO
Découvrez nos activités :
- Séminaires - Team Building -
- Anniversaires -
- Enterrements de vie
de jeunes filles ou garçons -
- Évènements personnalisés
Informations sur :
www.icoo-nevers.fr
LA
PROPHÉTIE
DE
YAMATA
LIVE E

10.


GAMES & EVENTS
ICOO
UNIQUE

11.



12.



13.

COULOIR REZ DE CHAUSSEE

Accès depuis l'accueil du local.

Le sol est recouvert de dalles en PVC partiellement dégradées.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond d'aspect ancien. Présence de plusieurs dalles fortement dégradées en partie centrale de ce couloir. Le locataire présent m'indique que cela est dû à un dégât des eaux au niveau de l'appartement situé au-dessus.

Présence de points lumineux, de prises électriques et d'interrupteurs en bon état apparent.

Présence d'un extincteur.

Présence d'une porte en bois simple battant donnant accès à l'escalier du local.
Cette porte est recouverte d'une peinture blanche à l'état d'usage.



14.



15.



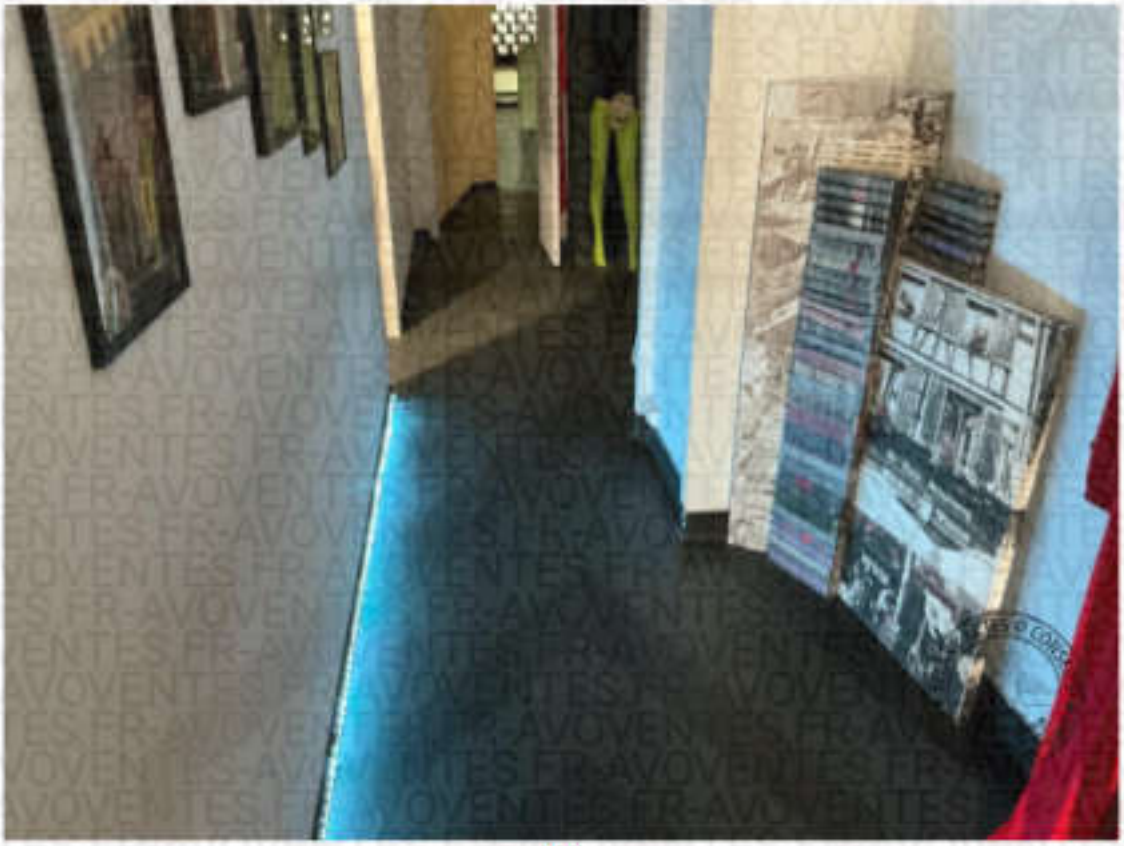
16.



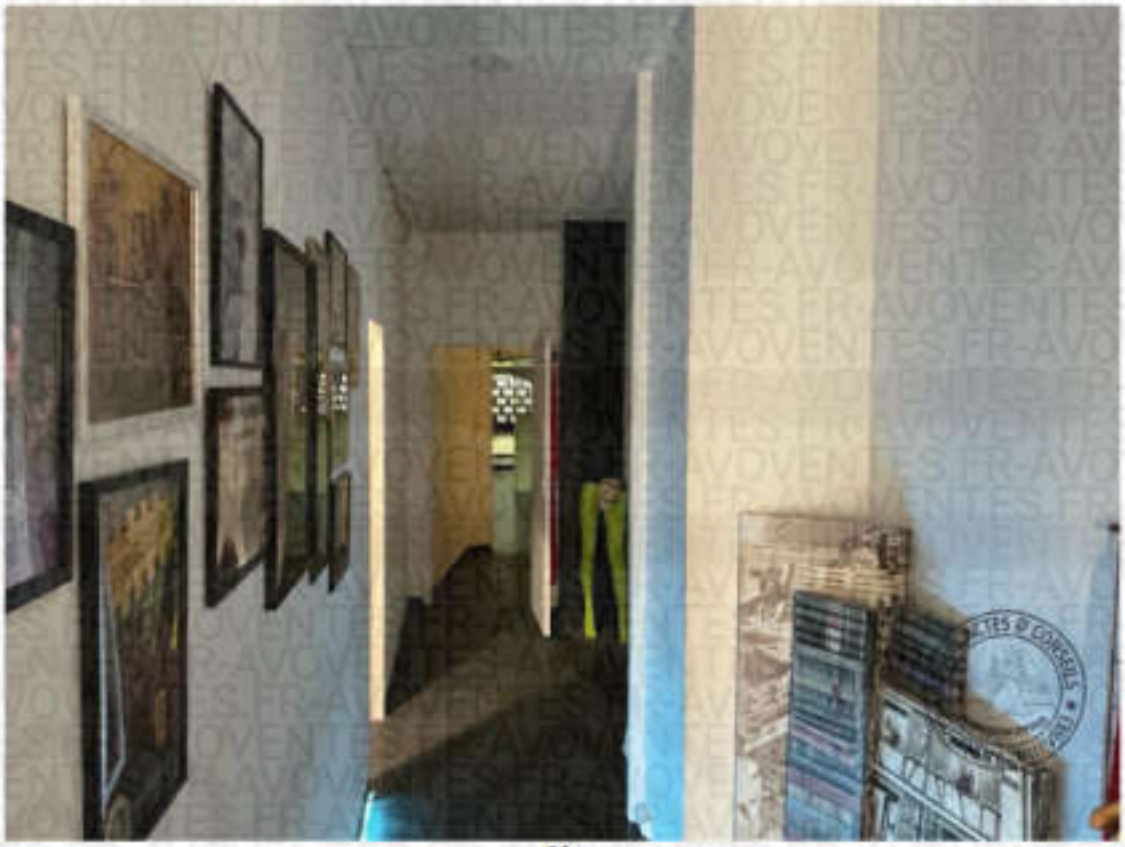
17.



18.



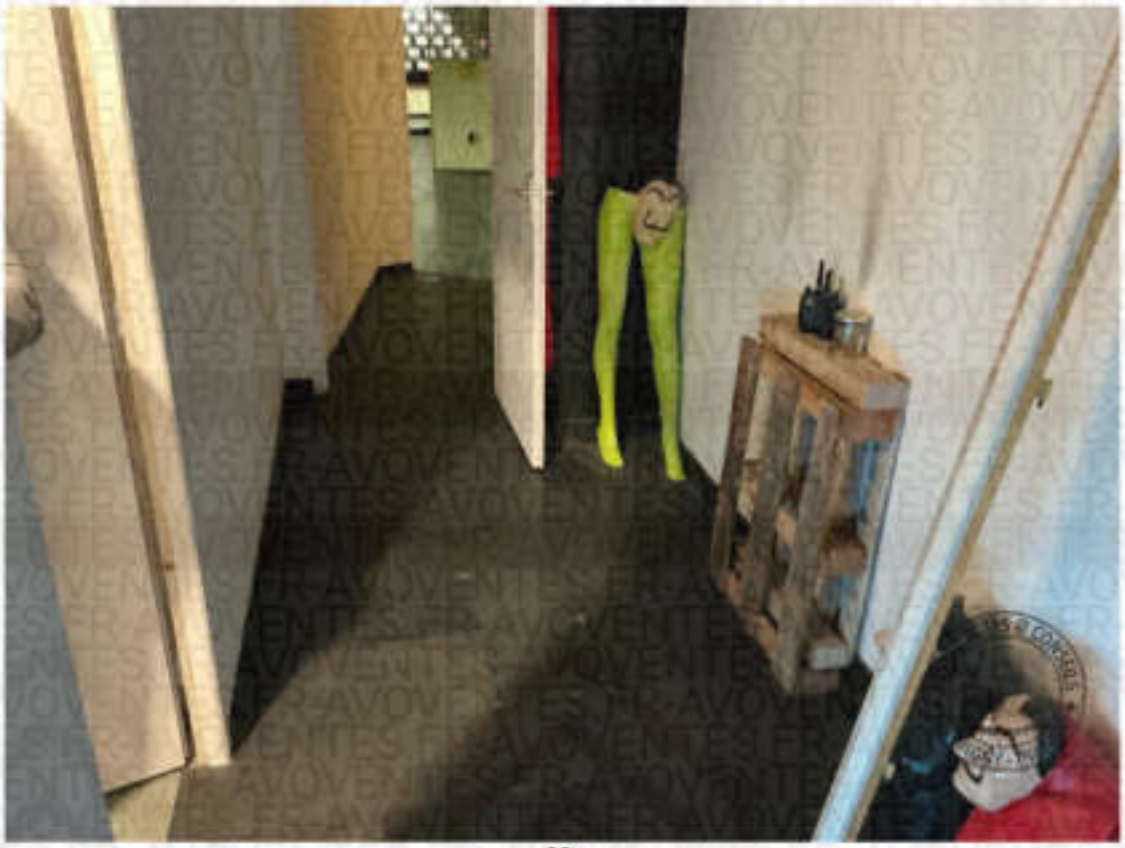
19.



20.



21.



22.



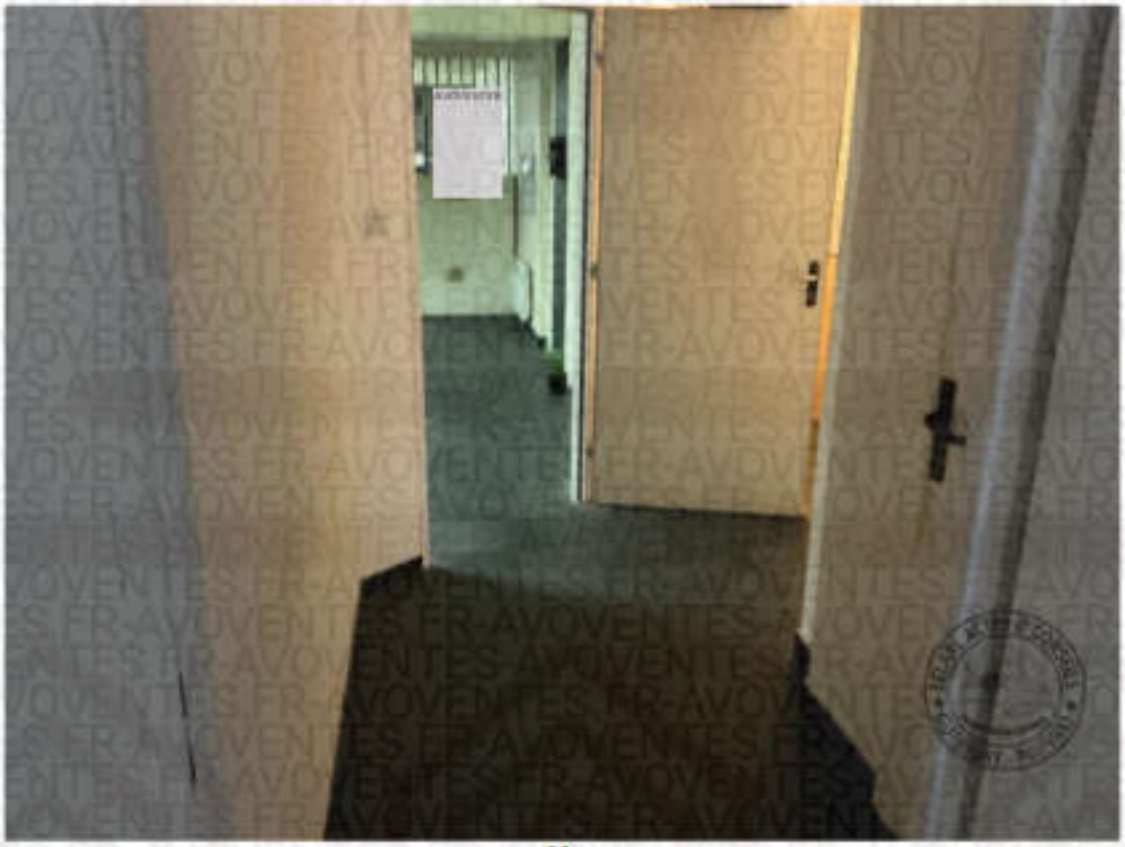
23.



24.



25.



26.



27.



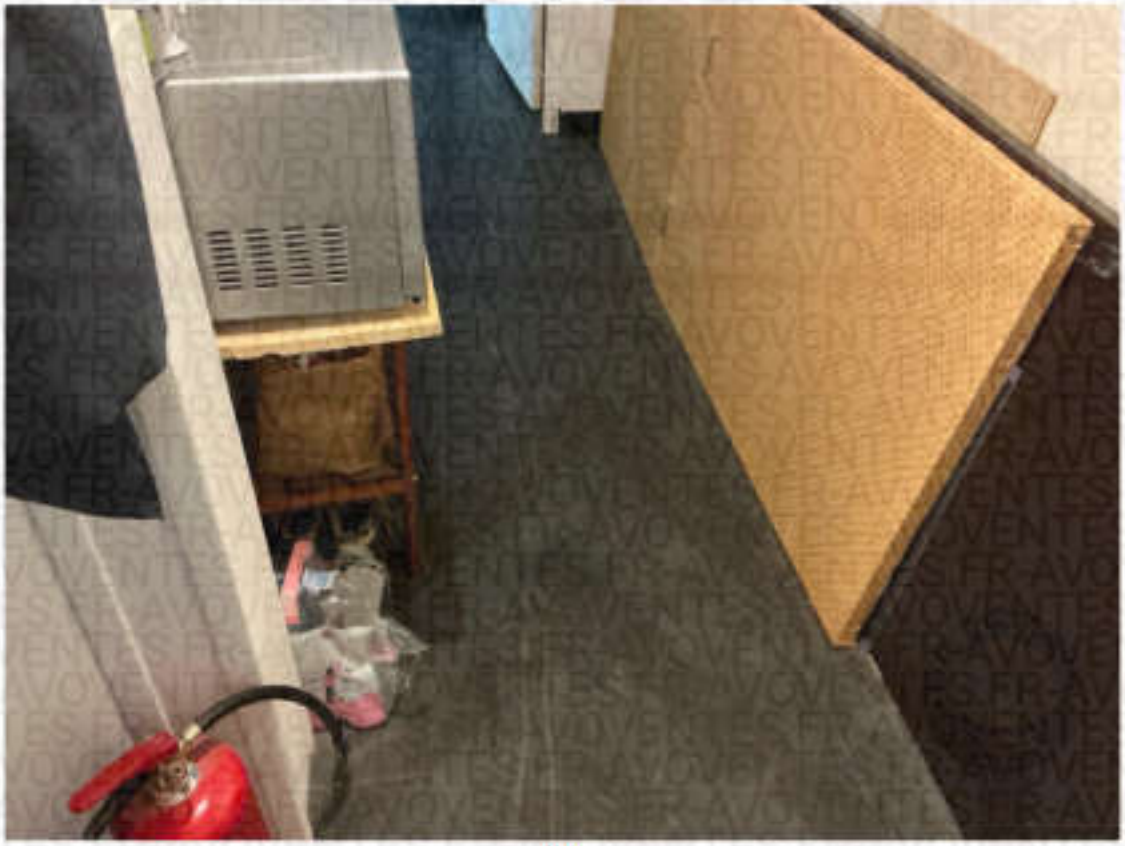
28.



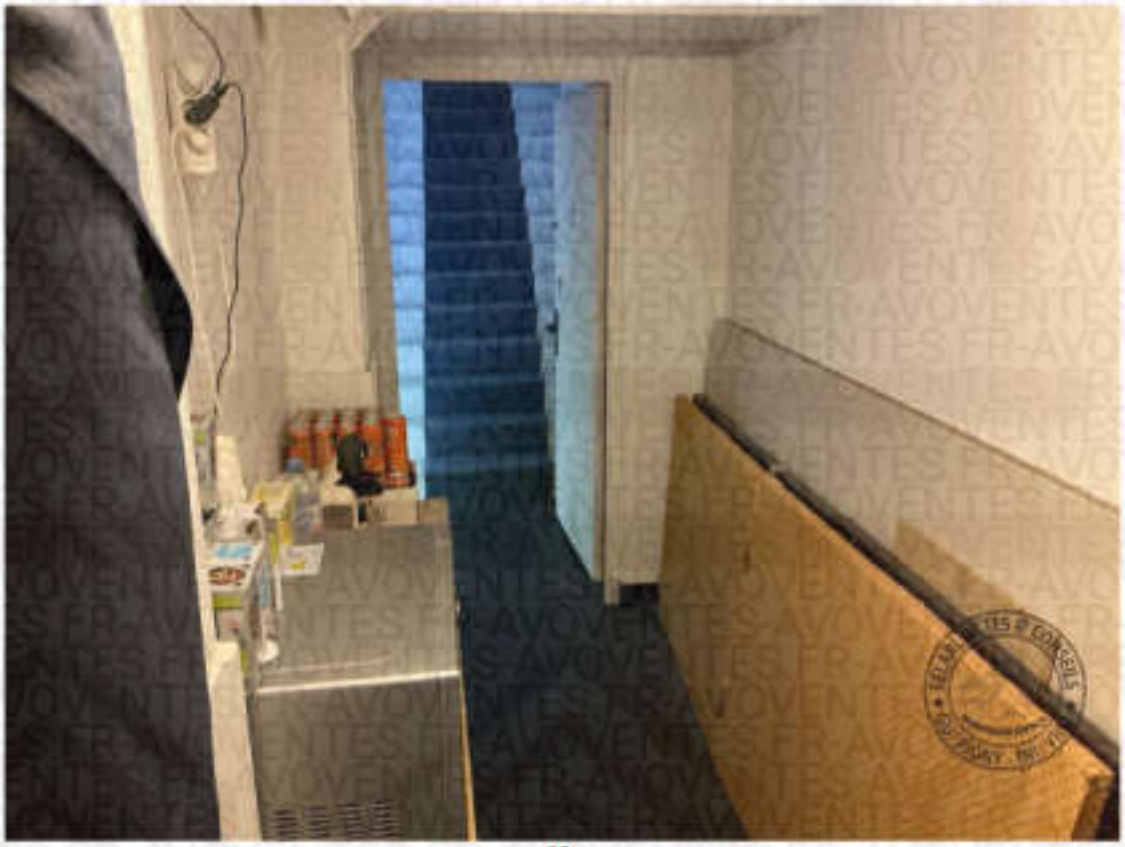
29.



30.



31.



32.



33.

PREMIERE SALLE

Porte d'accès en bois simple battant en parfait état de fonctionnement.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état général.
Plinthes en bois en bon état général.

Les murs sont recouverts d'un papier peint en bon état général.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond. L'ensemble est d'aspect ancien.

Présence de prises électriques et d'un interrupteur encastrés.



34.



35.



36.



37.



38.



39.



40.



41.



42.



43.



44.



45.



46.



47.



48.

SALLE DU FOND

Porte d'accès en bois simple battant en parfait état de fonctionnement.

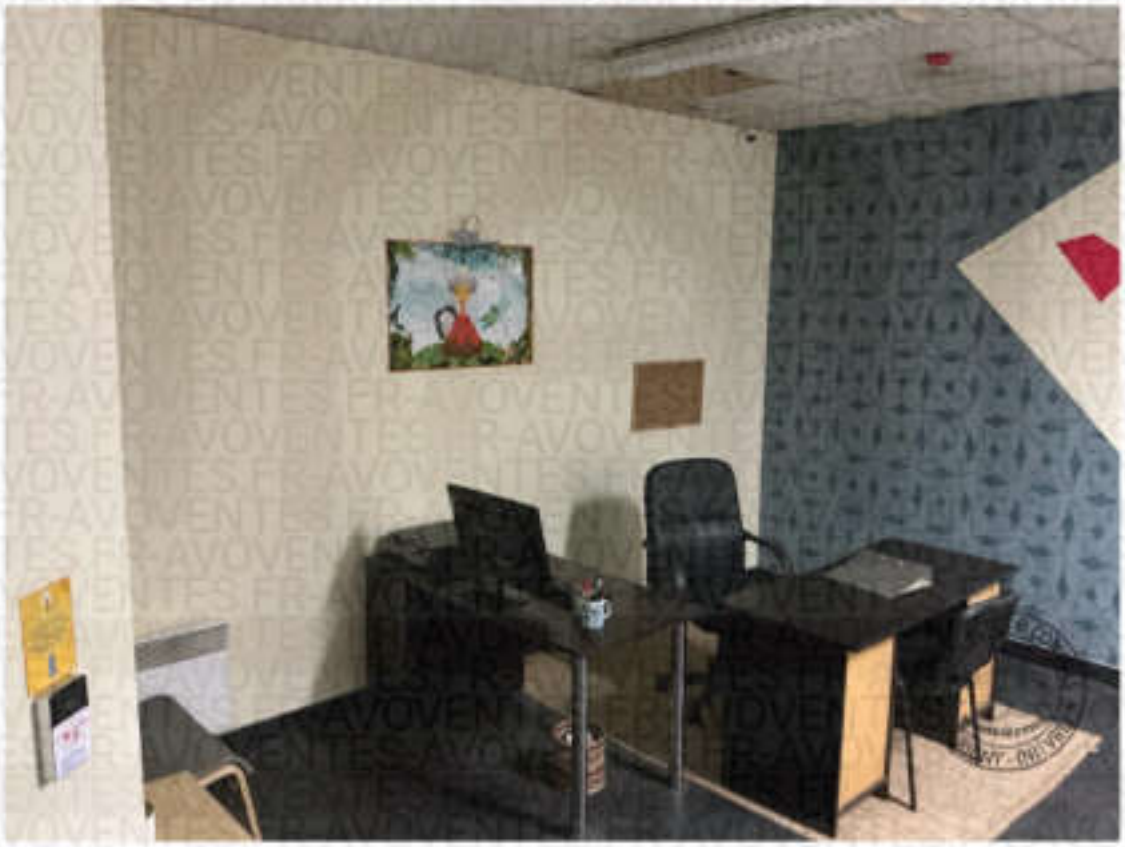
Au sol présence de dalles en PVC vétustes et partiellement dégradées.

Les murs sont recouverts de peinture et papier peint, l'ensemble est à l'état d'usage.

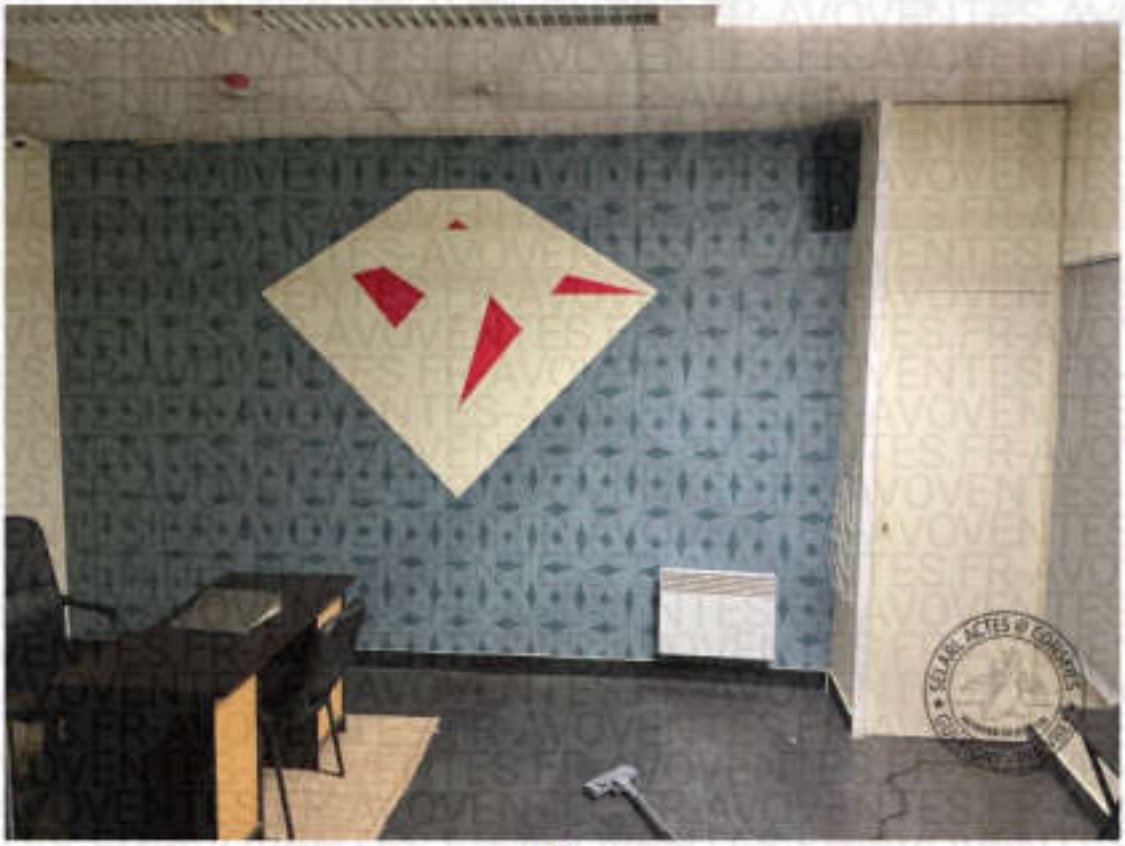
Le plafond est recouverts d'un papier de dalles de faux plafond, l'ensemble est d'aspect vétuste.

Présence de prises électriques et d'un interrupteur.
Présence d'appareils de chauffage électrique en bon état apparent.
Présence de point lumineux au plafond.
Présence d'une fenêtre donnant sur une coursive.

Le locataire présent nous informe que la porte donnant accès à la coursive a été recouverte d'une simple cloison.



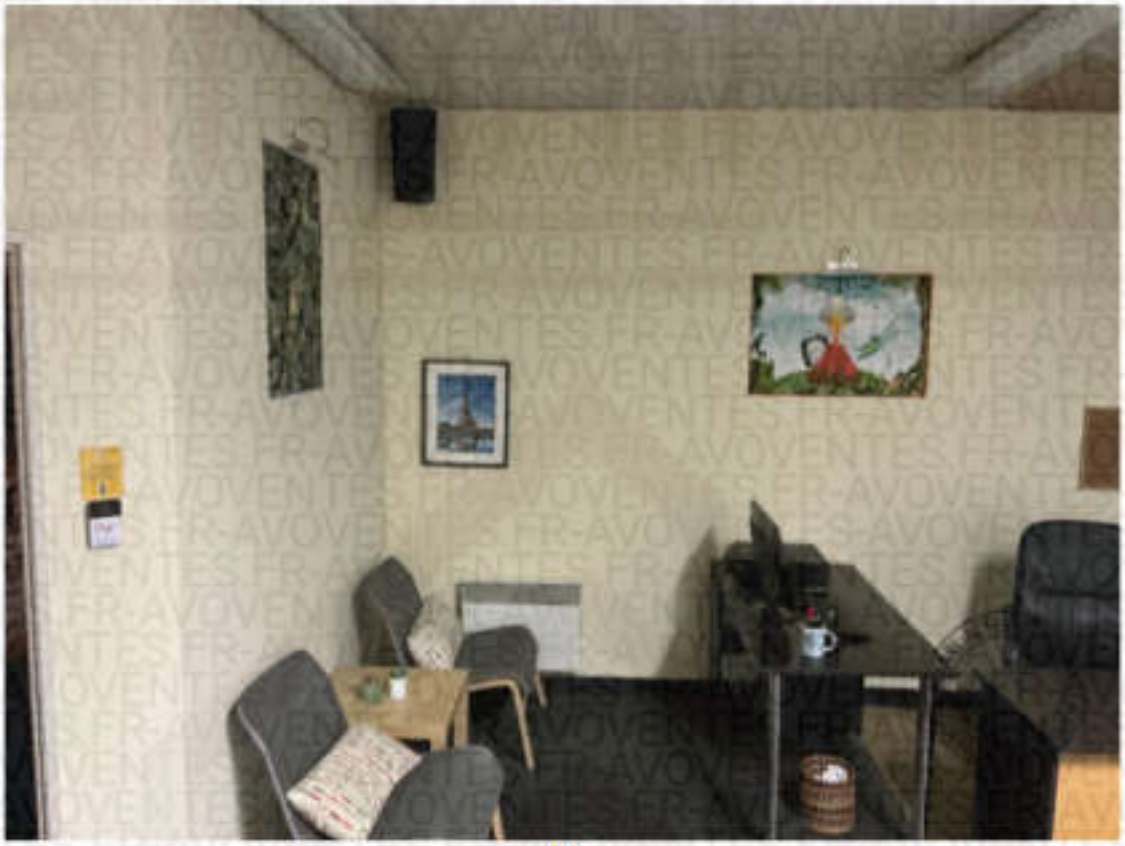
49.



50.



51.



52.



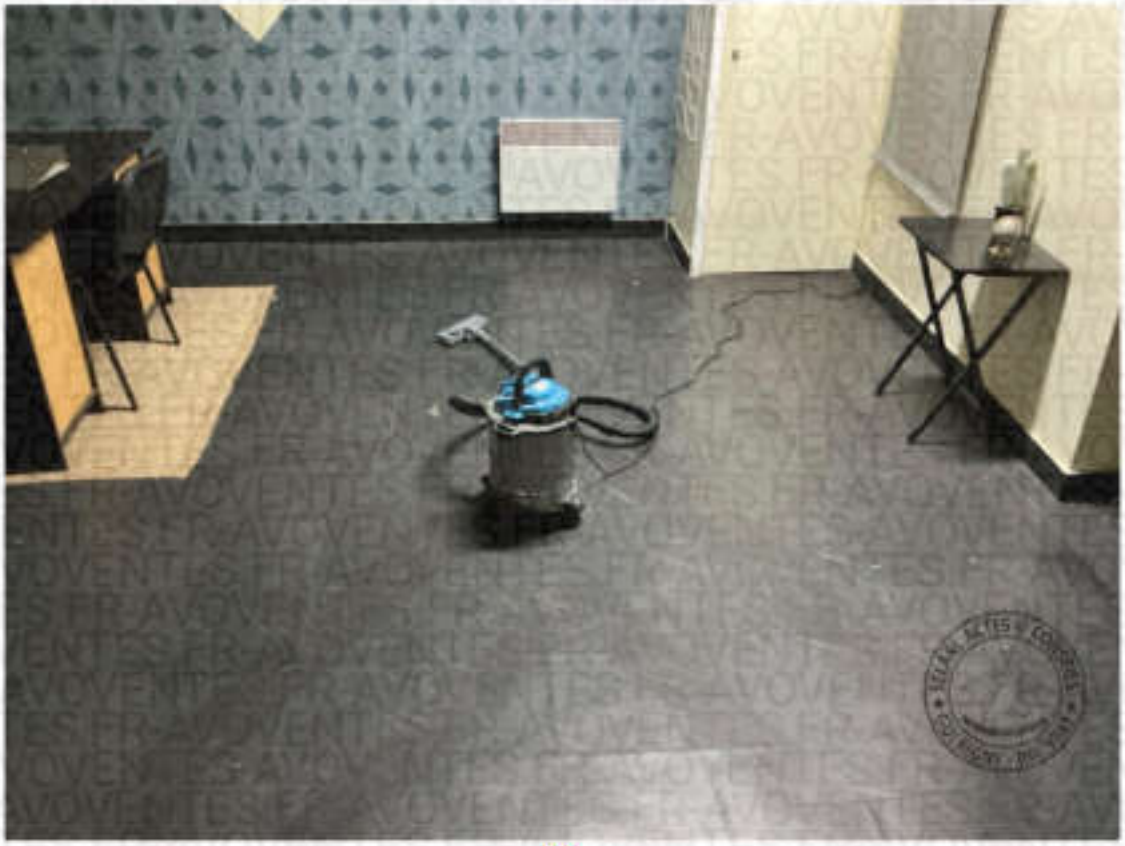
53.



54.



55.



56.



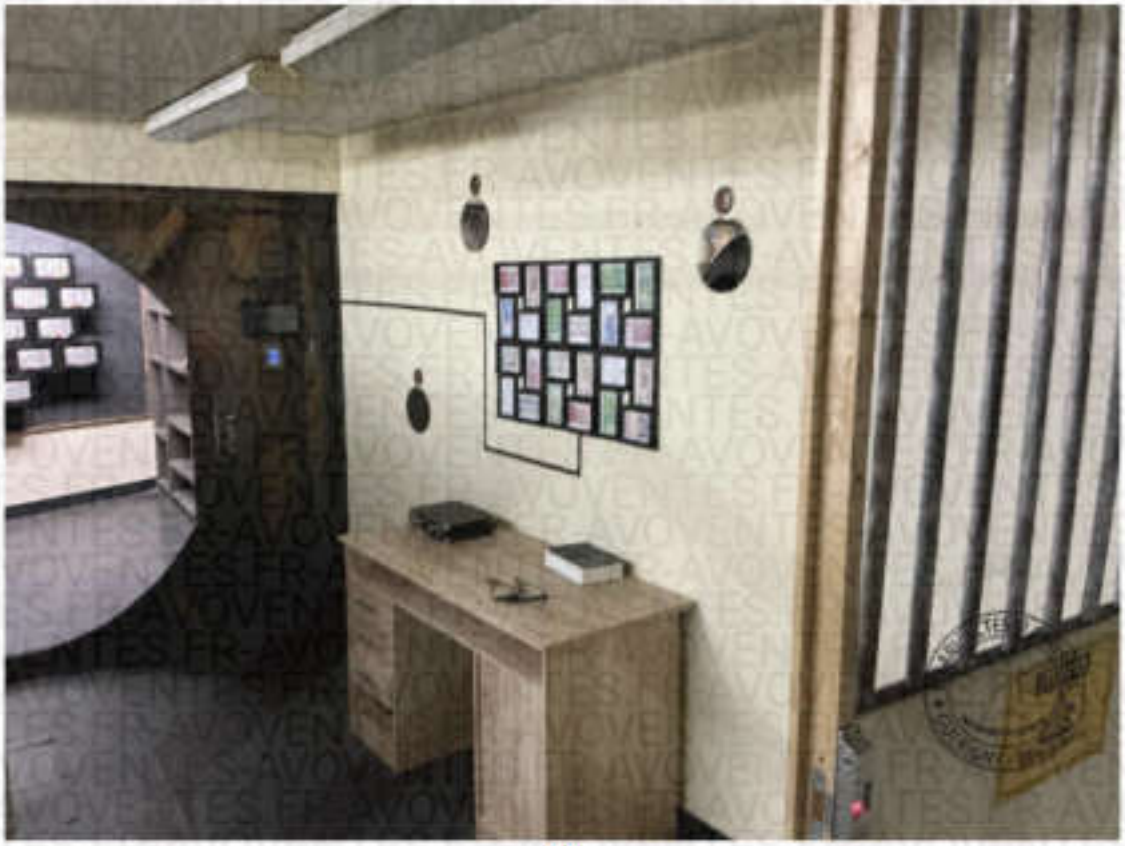
57.



58.



59.



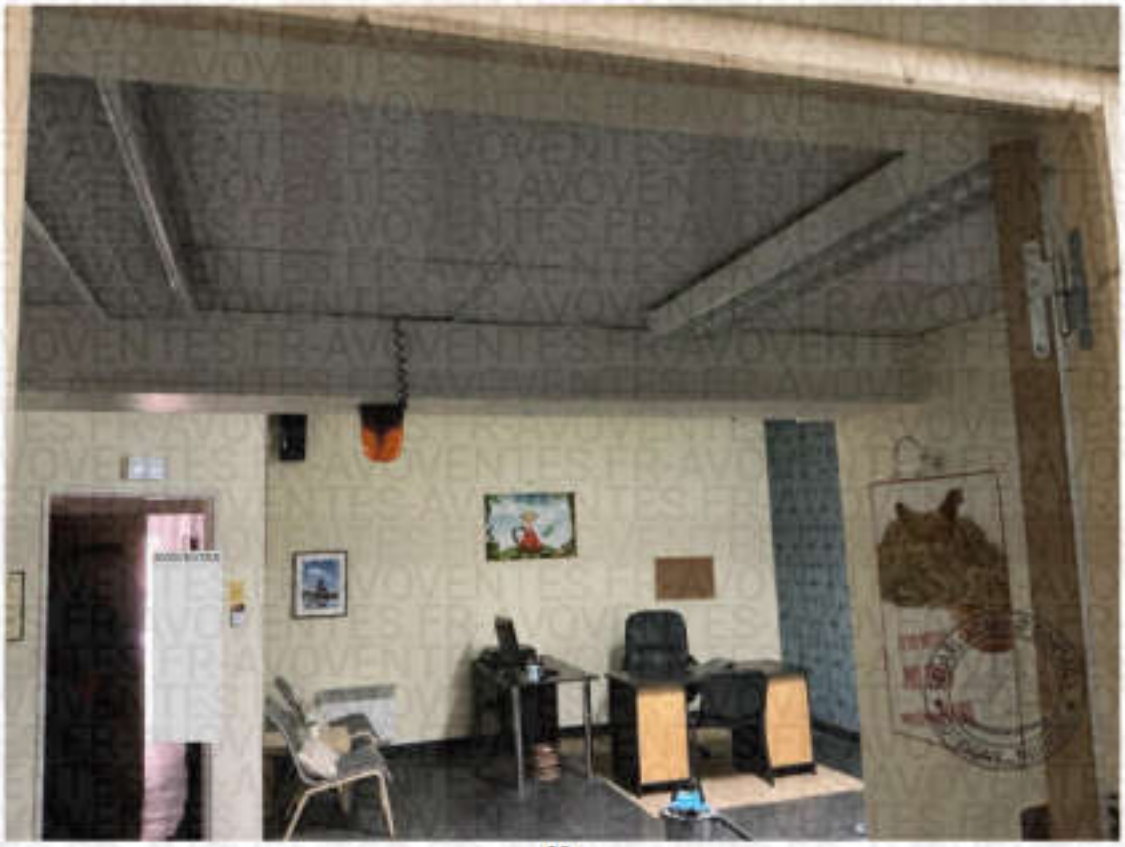
60.



61.



62.



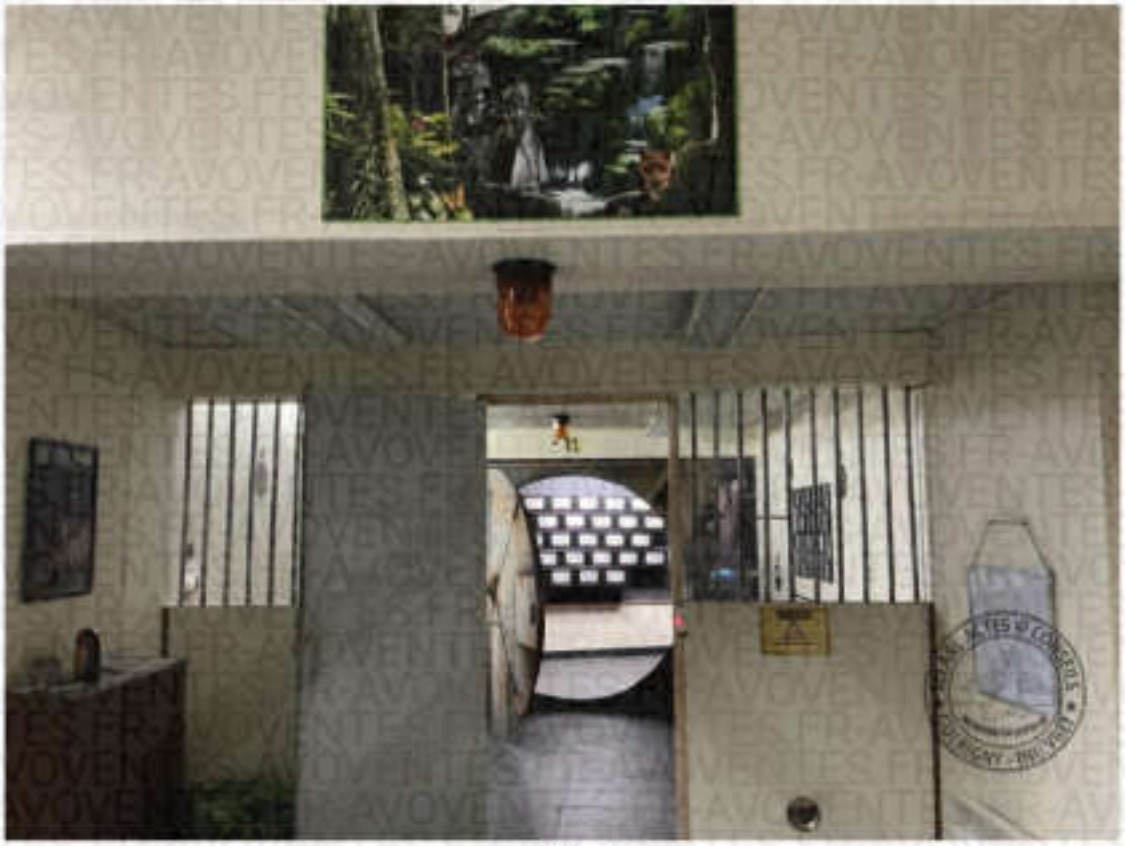
63.



64.



65.



66.



67.

BUREAU

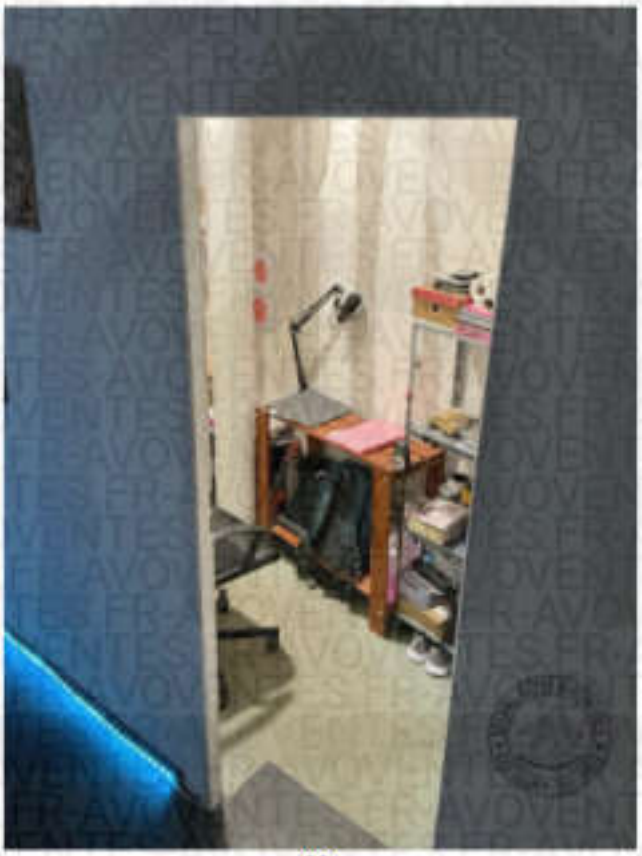
Porte d'accès en bois simple battant recouverte d'une peinture blanche à l'état d'usage. Parfait état de fonctionnement de la porte.

Le sol est recouvert d'un revêtement en PVC d'aspect ancien.

Murs : doublage avec plaque de type BA13 non recouvertes de peinture. L'ensemble est en bon état apparent.

Le plafond est recouverts de dalles de faux plafond. L'ensemble est d'aspect ancien.

Présence de prises électriques et d'un interrupteur encastrés.
Présence de points lumineux au plafond.



68.



69.



70.



71.



72.



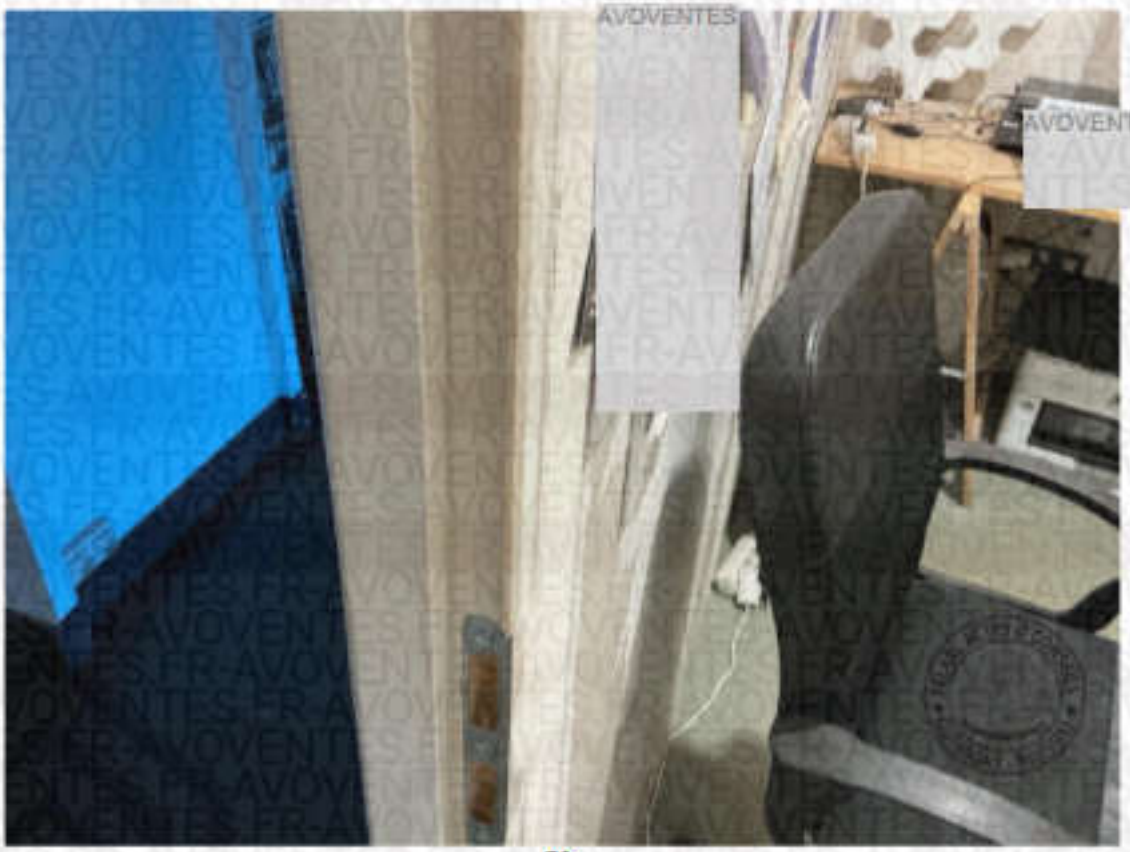
73.



74.



75.



76.

ESCALIER

Un seul escalier dans le local, ce dernier donne accès au premier et deuxième étage.

Les marches de cet escalier sont en béton en bon état apparent.

Les murs sont recouverts d'un enduit en bon état général, légère fissuration au niveau du palier central sur la gauche.

Le plafond :

Au niveau du rez-de-chaussée étage poutres apparentes et lames de bois l'ensemble est en bon état apparent.
Au niveau du deuxième étage dalles de faux plafond avec une fenêtre de toit. L'ensemble est en bon état apparent.

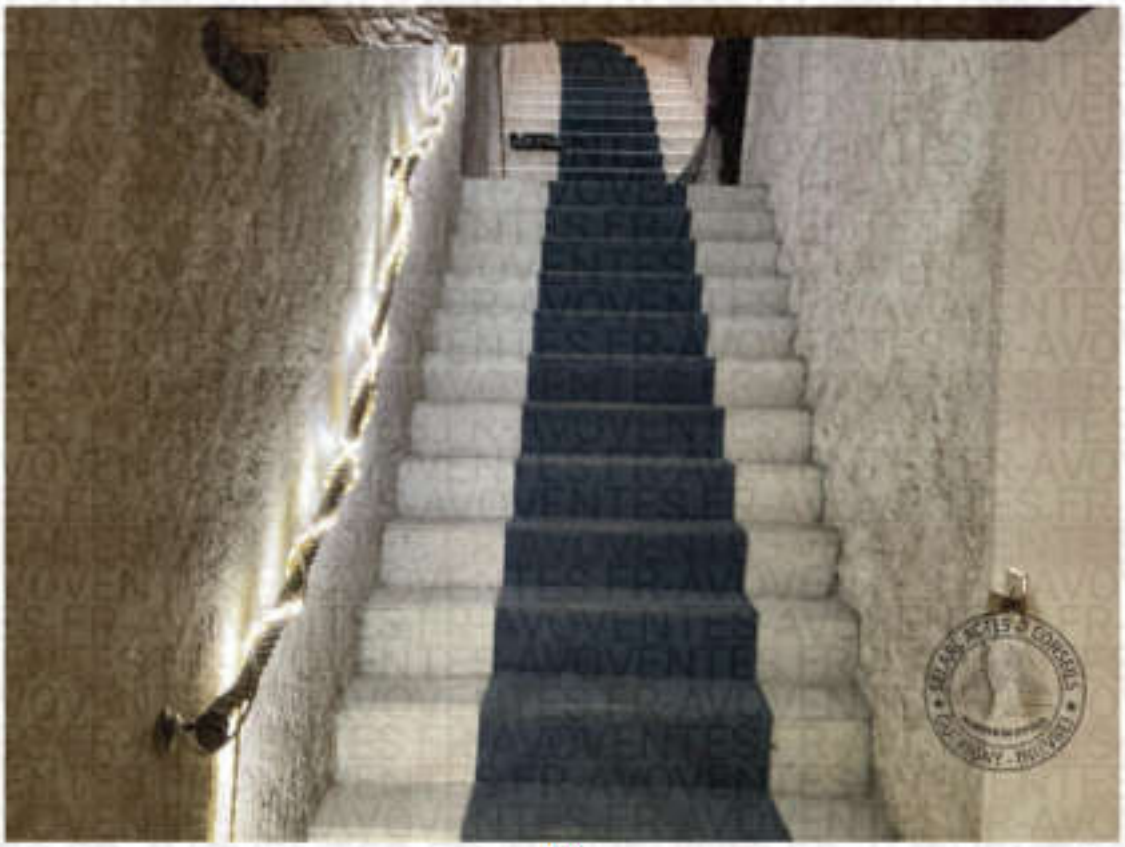
Présence d'interrupteur saillant, de points lumineux fixés et d'une alarme incendie.



77.



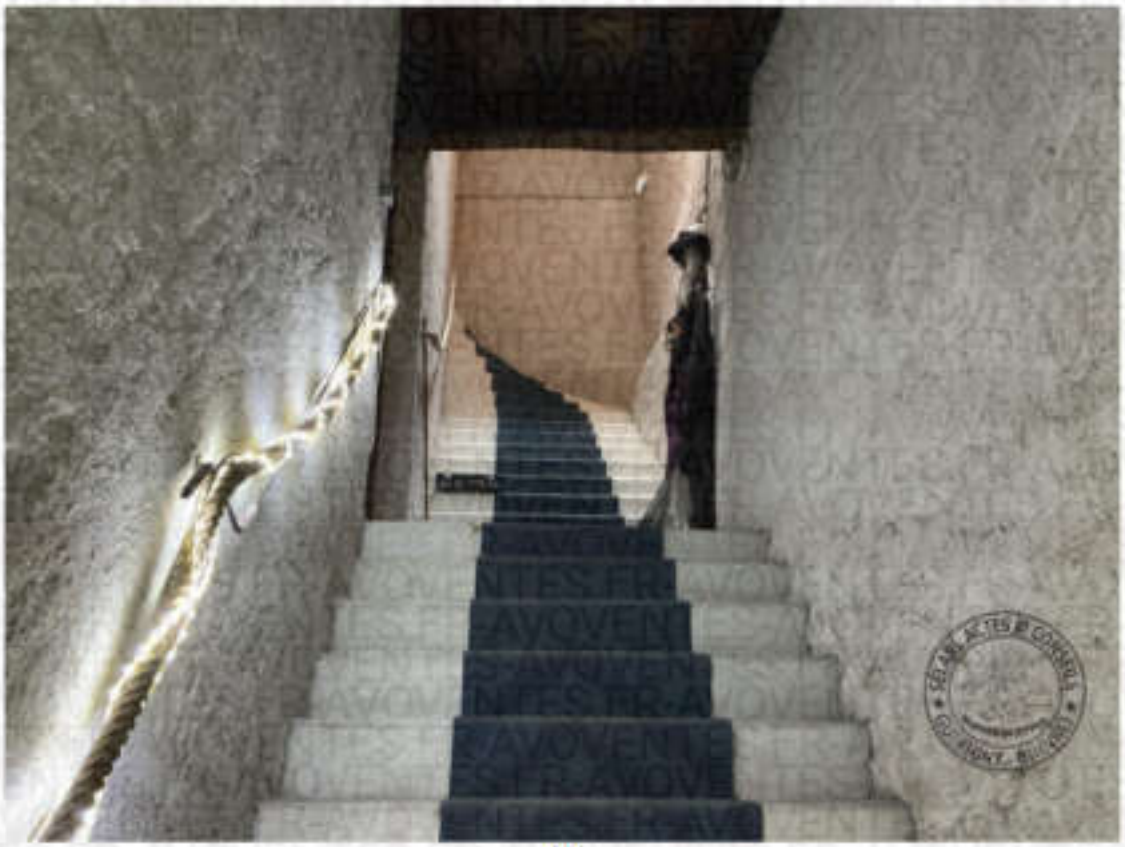
78.



79.



80.



81.



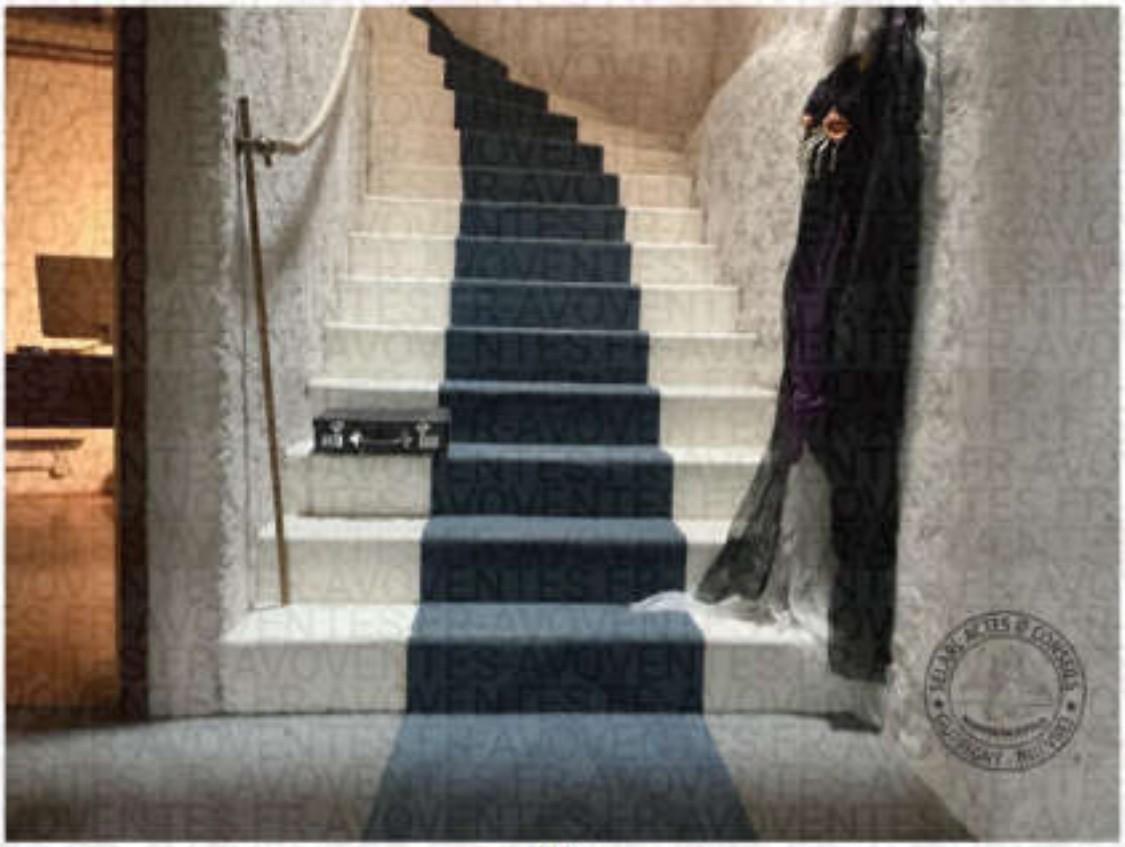
82.



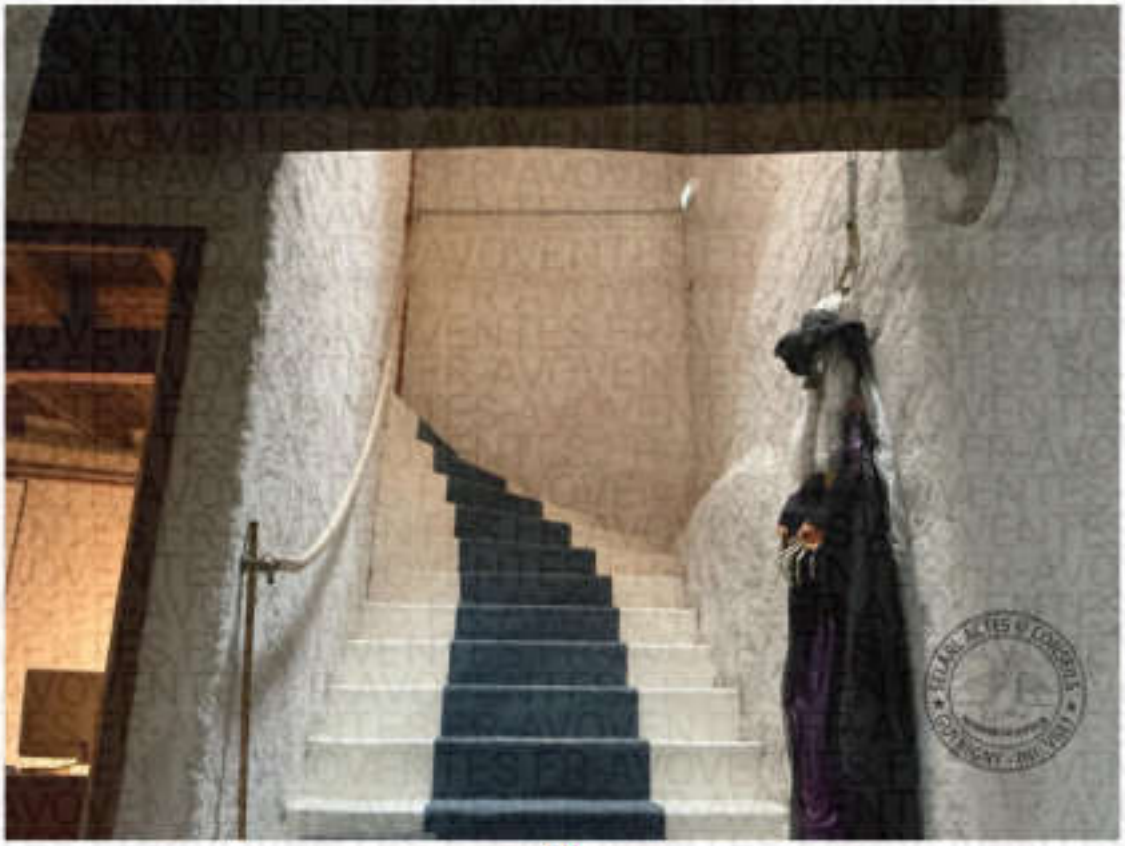
83.



84.



85.



86.



87.



88.



89.



90.



91.



92.

SALLE PREMIER ETAGE

Porte d'accès en bois simple battant recouverte d'une peinture jaune. L'ensemble est à l'état d'usage.

Le sol en entrant dans la pièce est recouvert d'un parquet de type flottant à l'état d'usage.
Au fond de la pièce le sol est en béton brut en bon état apparent.

Les murs sont recouverts d'un enduit.
Présence d'une fissure oblique, sur le mur gauche en entrant dans la pièce. Cette fissure part de la jonction avec la plinthe en direction du plafond.
Présence d'une fissure en périphérie de la poutre côté porte d'entrée.

Plafond poutres apparentes et lames de bois, l'ensemble est d'aspect ancien.

Présence d'équipements liés à l'activité commerciale du locataire (décoration, meubles,...).

Points lumineux, prises électriques et interrupteurs présents en bon état apparent.



93.



94.



95.



96.



97.



98.



99.



100.



101.



102.



103.



104.



105.



106.



107.



108.



109.



110.



111.



112.



113.



114.



115.



116.



117.



118.



119.



120.



121.

SALLE DEUXIEME ETAGE

Porte d'accès en bois simple battant en parfait état de fonctionnement. La porte est recouverte de peinture sur les deux faces, l'ensemble est à l'état d'usage.

Le sol est recouvert d'un linoléum à l'état d'usage.

Les murs :

- face à la porte et sur la droite en entrant dans la pièce :

Murs recouverts d'un enduit. Présence de fissuration au niveau de l'angle supérieur gauche de la fenêtre droite en direction du plafond.

- les autres murs :

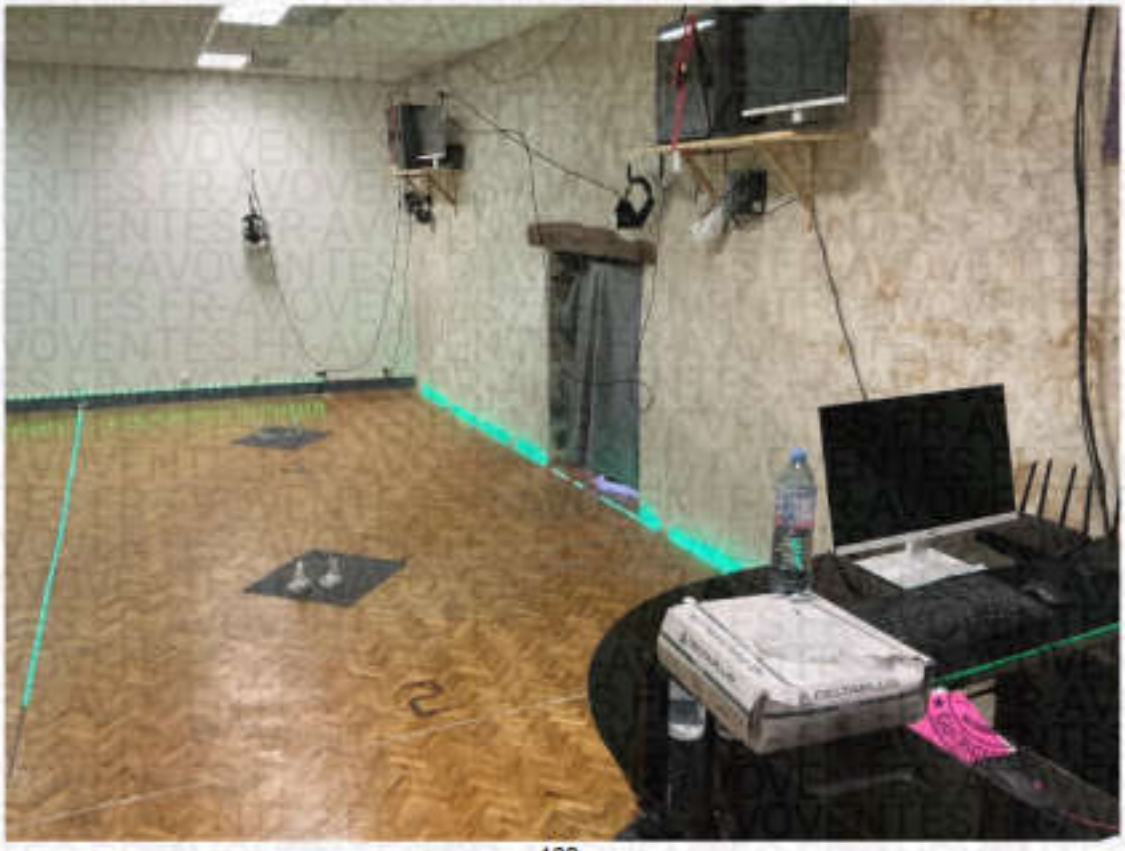
Murs recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Le plafond est composé de dalle de faux plafond à l'état d'usage. Présence au niveau de ce plafond de sept blocs néons.

Équipements :

Présence d'un chauffage électrique d'aspect ancien.
Présence d'une alarme incendie, de prises électriques et d'interrupteurs saillants.
Présence de deux fenêtres double battant en bois en bon état apparent.

Présence d'éléments installés par le locataire dans le cadre de son activité commerciale (câbles, équipements informatiques, étagères,...).



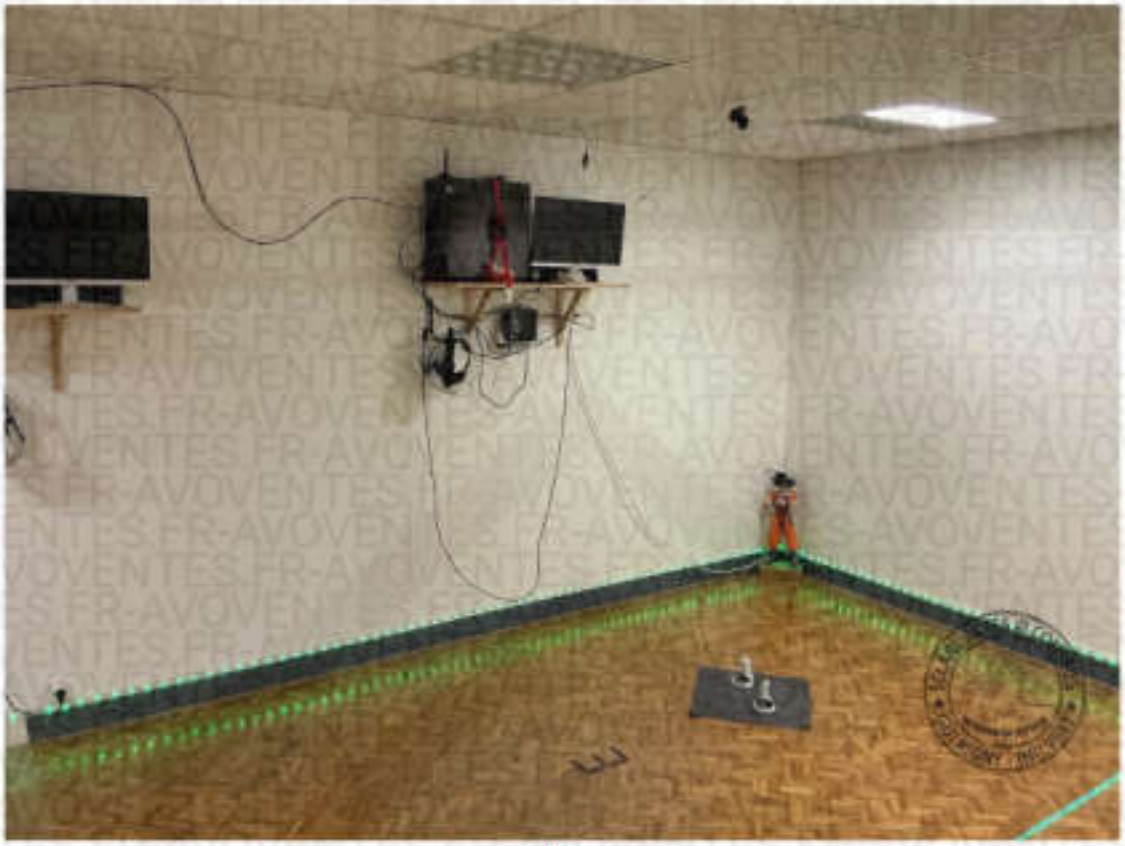
122.



123.



124.



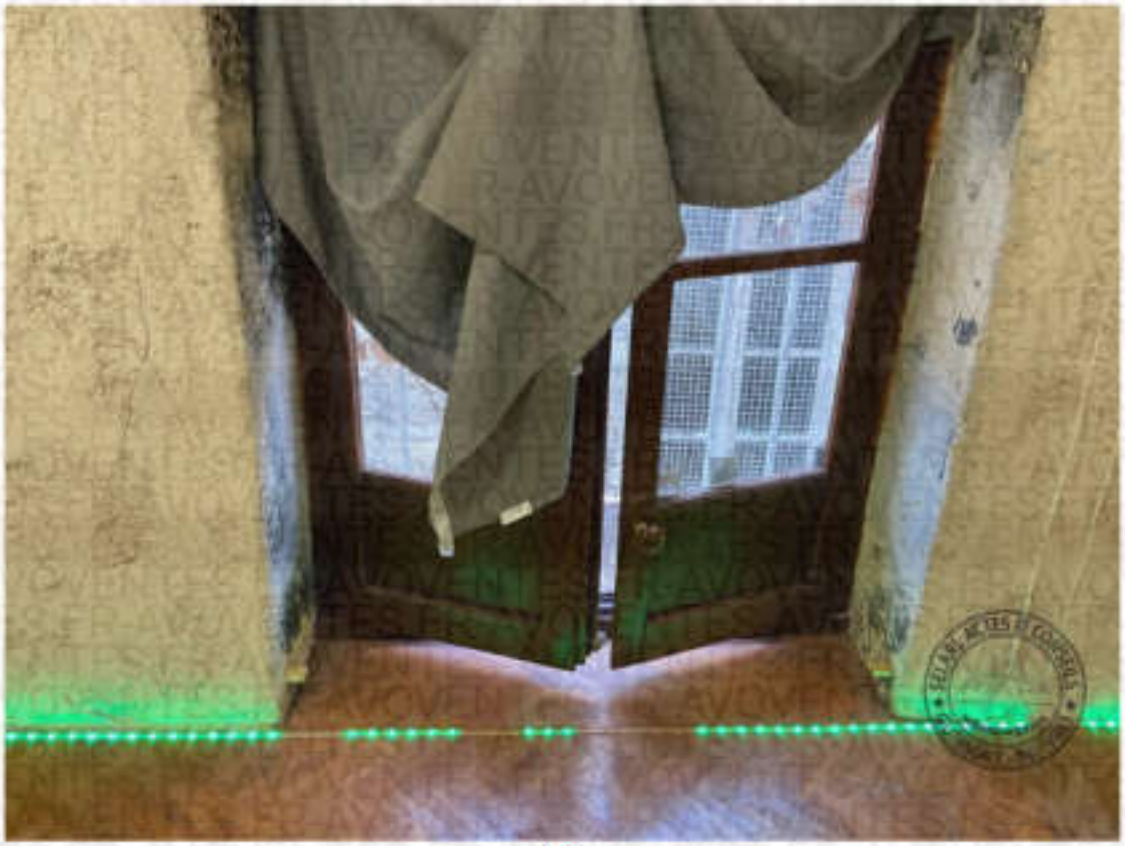
125.



126.



127.



128.



129.



130.



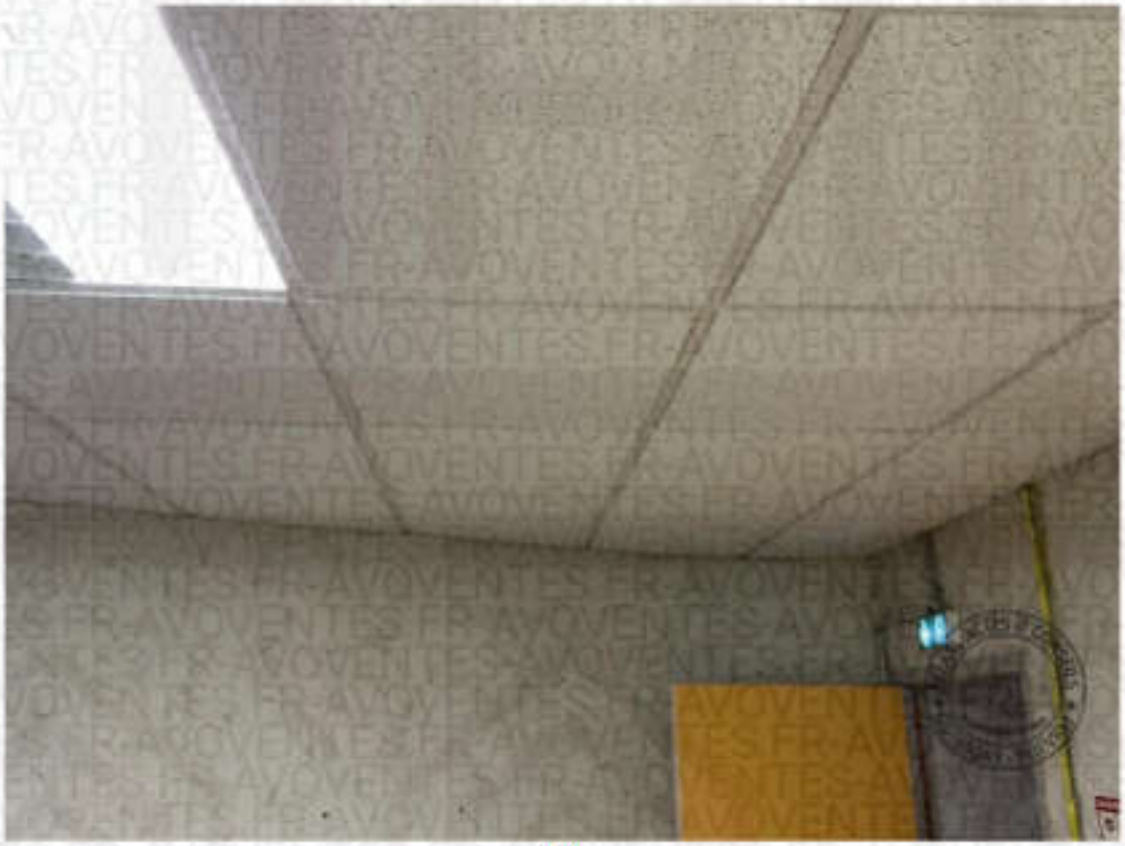
131.



132.



133.



134.



135.



136.



137.



138.

FACADE DU BATIMENT DEPUIS COURSIVE

Absence de porte depuis la salle du fond donnant accès à cette coursive (cloison recouvrant la porte).

Présence d'herbes hautes dans la coursive.

Façade du bâtiment visible depuis la fenêtre de la salle, enduit vétuste et fortement dégradé.

Pierres apparentes en façade.



139.



140.



141.



142.



143.



144.

FAÇADE EXTÉRIEURE

La façade extérieure est recouverte d'un enduit de finition de teinte beige en état d'usage.

Les volets des fenêtres aux étages sont des persiennes en bois, en état d'usage.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières sont en état d'usage.

La toiture est en ardoise. Elle est difficilement visible. L'état de la charpente n'a pu être vu.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La ville de NEVERS est le chef-lieu de département de la Nièvre.

Elle dépend de la région Bourgogne-Franche-Comté et de l'intercommunalité «Communauté d'agglomération de NEVERS ».

La communauté d'agglomération de NEVERS, plus communément appelée NEVERS AGGLOMÉRATION, est composé de 14 communes : NEVERS, Challuy Coulanges lès Nevers, Fourchambault, Garchizy, Germigny sur Loire, Gimouille, Marzy, Parigny les Vaux, Pougues-les-Eaux, Saincaize Meauce, Saint-Eloi, Sermoise sur Loire et Varennes-Vauzelles.

Sa population est en 2022 de 33 172 habitants, avec une densité de 1914, habitants au kilomètre carré. La population de l'agglomération de NEVERS est en 2022 de 58 879 habitants.

Le département de la Nièvre, en 2022, a une population de 202 299 habitants, soit une densité de 30 habitants au km2.

Le département de la Nièvre a quatre arrondissements : Château-Chinon, Clamecy, Cosne sur Loire, et NEVERS

La ville de NEVERS est une commune du centre de la France, située dans le département de la Nièvre.

Elle est située au confluent de la Nièvre et de la Loire, à quelques kilomètres de l'Allier. Elle est traversée par la Loire.

Elle est desservi par l'autoroute A77, appelé «Autoroute de l'Arbre ».

Elle est située :
à 241 kms de Paris par l'autoroute A77,
à 182 kms de Dijon, capital régionale,
à 67 kms de Bourges, chef-lieu du département limitrophe du Cher,
à 164 kms de Clermont-Ferrand.

Le quartier

Immeuble situé dans le centre ville de Nevers à proximité de la Rue François MITTERRAND.

L'immeuble se situe à proximité immédiate de différents commerces (bars, restaurants, bureau de tabac, pharmacie) et d'un parking public (parking saint arigle).

Le quartier fait l'objet actuellement d'une complète rénovation.



145.



146.



147.



148.

Ces constatations terminées, je me suis retirée et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Le coût est mentionné sur l'original du présent procès-verbal de constat conservé au rang des minutes de l'office.



Isabelle PONCET-PERE
Commissaire de Justice

Extrait de l'ordonnance n° 45-2592 du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice, article 1, alinéa 2 : les huissiers de justice peuvent, commis par justice ou à la requête de particuliers, effectuer des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter. **Ces constatations font foi jusqu'à preuve contraire.**

BAIL COMMERCIAL

APPLICABLE AUX LOCAUX À USAGE DE COMMERCE

Soumis au décret du 30 septembre 1953 du Code de Commerce.

Le 12 avril 2018

IDENTIFICATION DES PARTIES :



Ci-après dénommé « Le LOCATAIRE ou Le PRENEUR ».

En préambule les Parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte.

CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Art. 1 - DESIGNATION DU BIEN LOUE

Art. 2 - DUREE

Art. 3 - DESTINATION

Art. 4 - LOYER

Art. 5 - CHARGES LOCATIVES et IMPOT FONCIER

Art. 6 - DEPOT DE GARANTIE

Art. 7 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Art. 8 - CLAUSES RESOLUTOIRES ET PENALES

Art. 9 - ETAT DES LIEUX

Art. 10 - ENTRETIEN ET REPARATIONS

Art. 11 – OCCUPATION-OUVERTURE AU PUBLIC

Art. 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Art. 13 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Art. 14 – AMELIORATIONS

Art. 15 – TRAVAUX

ART.16 - IMPOTS PERSONNELS

Art. 17 – ASSURANCES

Art. 18 - VISITE DES LIEUX

Art. 19 - DEMOLITION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION- FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT

Art. 20 - ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT EN SOCIETE

Art. 21 - CESSIONS ET SOUS-LOCATIONS

Art. 22 – DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Art. 23 - REMISE DES CLES

Art. 24 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Art. 25-DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Art. 26 – TOLÉRANCE

Art. 27 – ENREGISTREMENT

Art. 28 – DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

EXPOSE :

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code du commerce et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, au Preneur qui accepte, l'immeuble ci-après désigné, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Art. 1 - DESIGNATION DU BIEN LOUE :

Dans un ensemble immobilier, dénommé "Résidence Le ROC", cadastré section BK n° 240 lieudit "9 rue des Boucheries" d'une contenance de 04 a 92 ca.

LOT N°9: Au rez de chaussée du bâtiment B, au rez de chaussée, premier et deuxième étage du bâtiment D.

Un local commercial donnant sur la rue des Boucheries et une cour privative, le tout pour une superficie de 246,88 m2.

Tels au surplus que lesdits locaux existent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve, et dont il n'est pas fait ici une plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Art. 2 - DUREE :

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commencera à courir le **13 avril 2018** pour s'achever **14 avril 2027**.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du code de commerce précité :
Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du code de commerce ;
Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du code de commerce.

Art. 3 - DESTINATION :

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de :

- **Organisation de jeux et évènements ludiques publics ou privés.**
- **Séminaires / réunions.**

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité. Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité et se conformer aux dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise.

Les locaux devront être constamment ouverts, dans le créneau horaire que jugera bon le Preneur et dans les limites fixées par la loi, et le commerce ne pourra être interrompu sauf en cas de force majeure. En outre, le preneur devra maintenir les matériels et stocks de marchandises en quantité

et variété suffisantes pour remplir la destination du magasin telle que prévue et répondre du paiement des loyers, des accessoires dus au titre du bail, ainsi que de l'exécution de tous ses engagements.

Par application des dispositions des articles L 145-48 et L 145-55 du même code, le preneur aura la faculté de signifier au Bailleur, par acte extra-judiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au présent bail ; cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

Elle devra en outre, être notifiée par acte extra-judiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds. A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, signifié son refus, son acceptation, ou encore les conditions auxquelles il subordonne son acceptation, il sera réputé avoir acquiescé à la demande.

En outre, le Bailleur devra dans le mois de la demande en aviser par acte extra-judiciaire, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719 du Code civil, les éventuels travaux de mise en conformité imposés par l'administration et liés à l'activité exercée dans les locaux loués seront à la charge du preneur.

Art. 4 - LOYER :

Montant du loyer annuel :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SIX MILLE EUROS (6000 €). Toutefois, compte tenu des travaux devant être entrepris par le PRENEUR dans les lieux loués, le BAILLEUR lui consent une franchise de loyer de la date d'effet du bail à savoir le 13 avril 2018 jusqu'au 30 juin 2018. En conséquence, le premier loyer mensuel interviendra que le 1er juillet 2018 et les loyers de la première année du bail s'élèveront à 4716.67 euros.**

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance en douze termes et paiements égaux d'un montant de cinq cent EUROS (500 €) hors taxes, et pour la première fois le 1er juillet 2018, au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Indexation du loyer :

Conformément aux dispositions de l'article L.145-38 du Code de Commerce, le loyer sera révisé tous les trois ans, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du PRENEUR, et pour la première fois le 13 avril 2021, sur l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), base 100 premier trimestre 2008.

L'indice de base à prendre en compte est celui du 4ème trimestre de l'année 2017, et l'indice de référence pour la première révision triennale sera celui du même trimestre de l'année 2020 qui deviendra à son tour indice de base lors de la révision triennale suivante au 13 avril 2024.

La révision prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement retenue comme valeur de l'indice d'origine, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà, s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Nantes, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région. Seule une disposition légale d'ordre public pourrait faire échec au jeu de la présente clause d'échelle mobile.

Art. 5 - CHARGES LOCATIVES

Le Preneur supportera sa quote-part de charges de copropriété récupérables, sa quote-part de taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que la moitié de la taxe foncière.

Ces charges seront réglées annuellement, sur facture émise par le bailleur.

Art. 6 - DEPOT DE GARANTIE :

Le Preneur verse ce jour entre les mains du bailleur une somme égale à deux mois du loyer initial dû, soit la somme de mille euros (1000 €).

Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt. Elle sera conservée par le Bailleur pendant la durée du bail et sera restituée au Preneur lors de son départ effectif, sans imputation possible du dernier terme, après déduction des sommes qui demeureraient dues au Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Dans tous les cas de résiliation due à la faute du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au Bailleur, à titre d'indemnité complémentaire de résiliation, et sans préjudice des autres stipulations du présent bail.

Art. 7 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE :

Le présent loyer est soumis à la taxe à la valeur ajoutée (TVA) au taux légalement en vigueur.

Art. 8 - CLAUSES RESOLUTOIRES ET PENALES :

A défaut du paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou de toute autre somme due en vertu des présentes, ainsi que tous intérêts, trois de commandement ou de poursuites comme en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple

commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet (même en partie) et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de NEVERS, et exécutoire par provision et nonobstant appel.

A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au quadruple du loyer en cours charges comprises, calculé au prorata temporis sans préjudice de tous droits à dommages intérêts au profit du bailleur et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le bailleur une acceptation du maintien dans les lieux dudit preneur.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné.

Au contraire, en cas de paiement d'une fraction du loyer, des charges ou de tout autre règlement de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, par chèque non approvisionné, le présent bail sera résilié de plein droit et sans sommation si bon semble au bailleur.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement en cas de non-paiement des loyers, des charges ou des prestations et des divers frais de la procédure et de ses suites éventuelles, par présente clause pénale, que ledit preneur déclare accepter entièrement et définitivement, à régler au bailleur, en plus des loyers, charges et prestations ou frais réclamés une pénalité de deux pour cent (2 %) par mois ou fraction de mois de retard calculée sur les sommes dues chaque mois y compris la pénalité. Cette clause pénale est applicable quinze jours après une mise en demeure adressée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception demandant l'application de la présente clause pénale. Par ailleurs, en cas de recouvrement forcé du montant du loyer, en cas d'inexécution d'une clause quelconque prévue au bail, le preneur s'engage expressément sans conditions ni réserves à lui verser en sus des loyers annuels, et frais de toutes sortes qui sont dus, une pénalité égale à dix pour cent (10 %) du loyer annuel.

Art. 9 - ETAT DES LIEUX :

A l'entrée en jouissance, le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vice de construction, dégradation, voierie, insalubrité, humidité, infiltrations, mise en conformité exigée par telle autorité administrative que ce soit, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais, toutes les réparations et remises en état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté, l'usure ou même les vices cachés.

En cours de bail, le preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacements mis à sa charge, le bailleur entreprenne, si bon lui semble, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf, le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites prestations et travaux, le preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le bailleur par lettre recommandée ou par voie extra judiciaire. Le bailleur ne devra, quelque soit la durée des travaux, aucune indemnité au preneur qui sera tenu d'achever à ses frais tous aménagements et meubles gênants.

Art. 10 - ENTRETIEN ET REPARATIONS:

Pendant le cours du bail, le propriétaire ne pourra être tenu que des grosses réparations visées expressément par l'article 606 du code civil, c'est-à-dire celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des murs de soutènement et de clôture. Toutes autres réparations sont d'entretien.

-Publicité et droit d'enseigne

Le preneur aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte le règlement de copropriété ainsi que les règlements administratifs en vigueur.
Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.
L'installation sera faite aux frais du preneur. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

Dès lors, le preneur devra maintenir pendant tout le cours du bail les lieux constamment en bon état de d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires et toutes les autres réparations en particulier les réparations locatives et notamment les peintures intérieures de l'ensemble de l'immeuble loué, les fermetures et toutes les ferrures, plomberie et autres. Il entretiendra également les robinets d'eau en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la réparation, de la remise en état et toutes réparations de quelque nature qu'elle soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, notamment liés à la présence de xylophages, également relativement aux plomberies, menuiseries, serrurerie, appareils électriques, d'eau, carrelage, peinture, évier, robinetteries, et en général tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve, et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le bailleur de l'existence dans les lieux loués des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent. Le Preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives d'entretien ou de dégradation résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

En outre, le preneur supportera tous les travaux qu'elle qu'en soit la nature qui seraient rendus indispensables par une autorité administrative quelle qu'elle soit et pour quelque cause que ce

soit, même en cas de vétusté, de modifications législatives ou réglementaires ou autres, de façon telle que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet, cette clause constituant une dérogation expresse à l'obligation mise à la charge du bailleur de rendre l'immeuble conforme à sa destination. Cette obligation est ici de la volonté expresse des parties transférée au preneur.

De plus, le preneur sera tenu d'effectuer les réparations découlant de la vétusté et sera également tenu de remplacer ce qui ne pourrait être réparé, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1755 du code civil.

A l'expiration du bail, le preneur rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. En outre, tous travaux et améliorations fixes faits par le locataire seront sans indemnité incorporés immédiatement à l'immeuble, notamment et à l'exception des seuls appareils, les installations d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage central et ce sans préjudice du droit du propriétaire d'exiger en fin de bail et aux frais du preneur, l'enlèvement de ces installations et la remise des locaux dans leur état primitif.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du preneur, sans recours contre le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Le preneur aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Art. 11 – OCCUPATION-OUVERTURE AU PUBLIC :

Le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effet mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.
Le Preneur devra exploiter son activité sans interruption.

Art. 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE:

Le preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

a) Troubles : Le preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, notamment il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits et trépidations pouvant être causés notamment par l'emploi d'instruments et de machines pour empêcher l'introduction et l'existence de tous

animaux et insectes nuisibles ; de même il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans les lieux loués ou dans les locaux communs, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou des odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement l'incendie.

b) Surveillance du personnel : le preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans les parties communes de l'immeuble et qu'il ne trouble en aucune façon les autres occupants de l'immeuble.

c) Charges de ville, de police et autres : le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la Ville et autre charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puissent faire tomber le bailleur sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

d) Abus de jouissance : d'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance sous peine de résiliation immédiate du présent bail alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, en particulier en ce qui concerne les plaintes des voisins.

e) Formalités administratives : le preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires de manière que le bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité, en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Le preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge tous travaux, aménagements, installations ou constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasin et bureaux de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Cette clause constitue de façon expresse entre les parties une dérogation à l'obligation du bailleur de délivrer un local conformément à l'usage auquel il est destiné.

Art. 13 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution ou installation sans le consentement expresse et par écrit du bailleur. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits auprès du preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations sera payé par ledit preneur. En ce cas, les plans des travaux prévus seront communiqués au bailleur avant tout commencement d'exécution. Ces travaux devront être conformés aux dispositions du cahier des charges, ainsi qu'au réglement de copropriété, le preneur utilisant les entreprises de gros œuvre, d'étanchéité, de protection, détection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le bailleur restera étranger.

Le bailleur autorise d'ores et déjà des travaux de cloisonnement consistant en l'installation de cloison de placo d'une surface de 110m² à l'intérieur du rez-de-chaussée ainsi que le remplacement du revêtement de sol du rez-de-chaussée et l'installation d'un système de chauffage.

Le bailleur se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur, dans les conditions indiquées au paragraphe 8 ci-après.

Au cas où l'une quelconque des dispositions de cette clause serait transgressée par le preneur, le bailleur aurait la faculté de demander au Juge des référés la suspension immédiate des travaux sans préjudice de tous dommages et intérêts et de l'exercice de la clause résolutoire inscrite au présent bail.

D'autre part, si les travaux exécutés par le preneur nécessitaient d'édification par les entreprises de palissades donnant sur les parties communes ou sur l'extérieur de l'immeuble, tous affichages ou publicités sur ces palissades seraient réservés au bailleur qui aurait, seul, le droit de l'effectuer ou de la faire exécuter. Le bailleur aura la possibilité d'accéder à tout moment aux locaux loués en vue de vérifier leur bon état d'entretien et de propreté et en cas de carence du preneur, il pourra faire exécuter, aux frais du preneur, les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaire.

Art. 14 - AMELIORATIONS:

Tous travaux, embellissement, améliorations, installations et décorations qui seraient faits dans les lieux loués par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le preneur pour l'usage desdits lieux, à l'exception cependant des appareils mobiles et de ceux simplement boulonnés ou vissés) et, d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le preneur, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Le bailleur aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux, de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés même au cours des présentes, sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Art. 15 - TRAVAUX

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux que le BAILLEUR serait en droit de faire exécuter en vertu du présent bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Toutefois, si ces travaux durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

A ce sujet notamment, il est rappelé que le preneur ne pourra mettre obstacle aux travaux que le bailleur se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou le confort d'un ou plusieurs logements dudit immeuble, ainsi que le prescrivent les

dispositions de l'article 8 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, la liste de ces travaux étant celle établie par le décret n° 64-1357 du 30 décembre 1964.

Il ne pourra, non plus, s'opposer à l'exécution des travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre de la loi n° 62.903 du 04 août 1962 tendant à faciliter la restauration immobilière. Le preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu, mais laissant toujours le bailleur hors de cause. Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

ART.16 - IMPOTS PERSONNELS:

Le preneur acquittera la taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à titre quelconque.

Le preneur devra justifier au bailleur, à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises, du paiement de ces impôts et taxes.

Art. 17 - ASSURANCES:

Le preneur est tenu de faire assurer son mobilier, son matériel et ses marchandises contre l'incendie, l'explosion, les risques locatifs, les dégâts des eaux, le recours des voisins et tous autres risques par une compagnie notoirement solvable ; maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail et en justifier à toute réquisition du bailleur et pour la première fois lors de la remise des clés.

Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront, au lieu et place des objets mobiliers, matériels, marchandises jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie au profit de celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

Le preneur déclare renoncer à recours en cas de sinistre contre le bailleur, le syndicat des copropriétaires, son syndic, et son personnel s'il y en a. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation, ce dont il devra justifier à toute demande du bailleur.

De son coté, le bailleur renonce à tout recours contre le PRENEUR et s'engage à obtenir cette renonciation de ses assureurs que, comme subrogés dans les droits du BAILLEUR, ils pourraient exercer contre le PRENEUR et ses assureurs et en justifier à ces derniers.

Art. 18 - VISITE DES LIEUX:

a) en cours de bail : le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt quatre heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux jugés utiles par le bailleur ou les propriétaires voisins.

b) en cas de vente et en fin de bail : en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours, de quatorze heures à dix sept heures, sans interruption, sauf les jours fériés et les dimanches pendant les six mois qui précèderaient la mise en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précèderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le bailleur apposer sur les locaux, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

c) Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du bailleur ou de son représentant. Dans le cas où par le fait du preneur, le propriétaire n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à titre quelconque.

Art. 19 - DEMOLITION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION- FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT:

Dans le cas où pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement), et pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, l'immeuble viendrait à être démoli ou détruit entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation partielle du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Art. 20 - ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT EN SOCIETE :

Dans le cas où le preneur viendrait à faire apport à une société de l'activité qu'il exerce dans les lieux loués, et après avoir obtenu l'autorisation du bailleur, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et des accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil. En cas d'apport auquel le bailleur aura donné son accord à une société, 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 et, en cas de refus, il pourrait demande la résiliation du présent bail.

En cas de cession à une société auquel le bailleur aura donné son accord, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement de ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au bailleur.

Les stipulations qui précèdent relatives en cas d'apport à une société ou de cession à une société ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire, de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

Art. 21 - CESSIONS ET SOUS-LOCATIONS:

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou partie, ni faire occuper les lieux à quel que titre que ce soit des locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Toutefois, le preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce. L'acquéreur devra être agréé par le bailleur auquel la cession sera signifiée préalablement avant sa réalisation. Cette cession sera régularisée par acte sous seing privé auquel interviendra le bailleur et dont un exemplaire original lui sera remis sans frais pour ce dernier. Le cédant sera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution du bail, notamment en ce qui concerne l'affectation donnée aux lieux loués. Pour permettre une bonne information du bailleur quant au cessionnaire envisagé, le cédant devra préalablement à toute cession, indiquer dans sa demande, les prénoms, nom, profession et adresse de l'acheteur éventuel, ainsi que toutes les conditions de la cession projetée et joindre à sa demande la justification de la parfaite honorabilité, solvabilité et capacité professionnelle du cessionnaire éventuel.

Tous ceux qui sont devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires demeureront tenus envers le bailleur solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

En tout état de cause, en cas de sous location autorisée, le preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité des loyers à l'égard du bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'a sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le preneur à ses risques et périls qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tous sous-locataires et ne pourra donner lieu, en tout état de cause, à l'obtention en faveur du sous-locataire, d'un droit direct au renouvellement conformément aux dispositions de l'article L 145-32 du Code de Commerce.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou de l'administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au présent article.

Le fonds ne pourra être donné en location-gérance sans l'accord express du bailleur.

En cas de location-gérance autorisée et en tout état de cause, aucune indemnité en application de l'article L 145-46 du Code de Commerce ne sera due au locataire- gérant par le bailleur.

Art 22 - DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Dans le cas où le Preneur se proposerait de céder le présent bail en même temps que son fonds de commerce à un successeur dans son activité, il est expressément convenu entre les parties que le prix et les conditions de la cession projetée seront portés à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
A compter de la réception de cette lettre, le Bailleur disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention de se substituer au cessionnaire pressenti.
Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user de la faculté qu'il lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation du bail, selon les modalités de paiement déterminées pour la cession du fonds de commerce initialement prévue et, dans tous les cas après libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.
A l'expiration du délai d'un mois ci-dessus prévu et faute par le Bailleur d'avoir manifesté son intention, il sera censé avoir renoncé à la faculté qui lui est ci-dessus reconnue.
Néanmoins, dans ce dernier cas, le Preneur adressera au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, une copie de l'acte de cession du fonds de commerce ; s'il se révèle que cette dernière a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles précisées dans la notification initiale, cette seconde notification ouvrira un nouveau délai d'un mois au cours duquel le Bailleur pourra, également par lettre recommandée avec accusé de réception, déclarer vouloir se substituer au tiers cessionnaire du fonds de commerce.
Enfin, pour l'application des dispositions ci-dessus, le Bailleur aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix ; en pareil cas, il devra informer le Preneur de cette substitution en même temps qu'il lui notifiera son intention d'user du droit de préemption ci-dessus organisé.

Art. 23 - REMISE DES CLES:

Le preneur devra remettre les clés des locaux dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fut-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation.
La remise des clés par le locataire et son acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Art. 24 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE :

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droits et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

Art. 25-DIAGNOSTICS TECHNIQUES

a) 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 même code.
Le Bailleur a remis dès avant ce jour au Preneur la « fiche récapitulative » prévue par les dispositions de R.1334-26 du code de la santé publique ce qui est reconnu par le preneur.
Par ailleurs, le dossier complet est tenu à la disposition des personnes mentionnées à l'article R.1334-28 du code de la santé publique.
Ce document est annexé aux présentes.

b) Risques naturels et technologiques : Le Bailleur a remis au Preneur qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, établi en date de ce jour, conformément aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement » ;
Cet Etat demeure annexé aux présentes.

c) Diagnostic de performance énergétique (DPE) : En vertu des dispositions des articles L. 134-1 à L. 135-5 et R. 134-1 à R 134-5 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performances énergétique (DPE) est un document comprenant la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeur de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.
Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il doit être remis au locataire.
En conséquence, le bailleur remettra au locataire, le DPE établi par un établissement professionnel habilité.
Ce document est annexé aux présentes.

Art. 26 - TOLÉRANCE:

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

Art. 27 - ENREGISTREMENT:

Le présent bail est dispensé de la formalité d'enregistrement.

Art. 28 – DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective. Pour le bailleur en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué, pour le preneur, avant l'occupation des lieux, en son domicile ou siège social sus indiqué, et ensuite, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le rédacteur.

Fait à NEVERS, en 2 exemplaires originaux, le 12 avril 2018