COPIE

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL HJ MELUN
11 Bis Rue de La Rochette
77000 MELUN
☎ 01 64 14 45 60 - 🖷 01 64 09 04 86
✉ hj@huissier-melun.com

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
ET LE VINGT-QUATRE SEPTEMBRE

Dossier N° TC 808 473

À LA REQUÊTE DE :

SA BRED BANQUE POPULAIRE, société anonyme coopérative au capital de 985 000 424 562 Euros, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 552 091 795, ayant son siège social à PARIS (4ème Arrondissement), 18 Quai de la Rapée, représentée par son Directeur Général en exercice et domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue du Thiers, au cabinet du Maître Guillaume MEAR, Avocat au barreau de MELUN (Seine-et-Marne), associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, constitué sur la présente procédure et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte notarié reçu par Maître Frédéric BARTHEL, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle « Frédéric BARTHEL et Virginie MILLIET-TENDRON, notaires associés », à COUBERT (Seine-et-Marne), en date du 22 février 2011 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 23 août 2018, demeuré infructueux ;

L'article R.322-1 du Code des Procédures civiles d'Exécution.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de MELUN (Seine-et-Marne), 49 Rue Saint Barthélémy

l) Un bâtiment à usage de bureaux et de logements dénommé bâtiment A, élevé sur rez-de-chaussée et de deux étages.

2) Un bâtiment à usage de logements, caves, water-closets dénommé bâtiment B, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

3) Un bâtiment à usage de cave et terrasse dénommé bâtiment C, élevé sur sous-sol (cave) d'un simple rez-de-chaussée (terrasse).

Section	**N°**	Lieudit	Surface
AH	**54**	49, RUE SAINT BARTHELEMY	00 ha 1 a 49 ca

LOT NUMERO UN (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, deux bureaux en enfilade, dont un dormant sur la rue Saint Barthélémy avec vitrine portant le numéro 1 ;

Avec les mille quatre cent vingt-huit / dix mille sept cent soixante troisièmes (1428/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les trois mille deux cent quarante-trois / dix millièmes (3243/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment A ;

LOT NUMERO DIX (10) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave, portant le numéro 10 à droite de l'escalier ;

Avec les cent deux / dix mille sept cent soixante troisièmes (102/l0.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les cent quatre-vingt-onze / dix millièmes (191/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO DOUZE (12) :

Dans un bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 12 à gauche du couloir ;

Avec les deux cent quarante-neuf / dix mille sept cent soixante troisièmes (249/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les quatre cent soixante-huit / dix millièmes (468/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO TREIZE (13) :

Dans un bâtiment B, au rez-de-chaussée, un water-closet commun portant le numéro 13 ;

Avec les soixante-dix / dix mille sept cent soixante troisièmes (70/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les cent trente-et-un / dix millièmes (131/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO SEIZE (16) :

Dans un bâtiment B, au premier étage un logement donnant sur la cour commune, composé de deux chambres, cuisine, douche, salle à manger ;

Avec les deux mille cent soixante-quatre / dix mille sept cent soixante troisièmes (2164/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les quatre mille soixante-quatre / dix millièmes (4064/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :

Dans un bâtiment B, un débarras donnant sur la cour commune portant le numéro 17 ;

Avec les vingt / dix mille sept cent soixante troisièmes (20/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les trente-sept / dix millièmes (37/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO DIX-HUIT (18) :

Un water-closet donnant sur la cour commune portant le numéro 18 ;

Avec les trente-neuf / dix mille sept cent soixante troisièmes (39/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les soixante-treize / dix millièmes (73/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :

Dans un bâtiment B, au rez-de-chaussée, un débarras ;

Avec les soixante-quinze / dix mille sept cent soixante troisièmes (75/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les cent quarante-et-un / dix millièmes (141/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25) :

Dans un bâtiment B, au premier étage, une entrée ;

Avec les soixante-quatorze / dix mille sept cent soixante troisièmes (74/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les cent trente-huit / dix millièmes (138/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO VINGT-SIX (26) :

Dans un bâtiment D, au rez-de-chaussée, une pièce ;

Avec les deux cent quatre-vingt-quinze / dix mille sept cent soixante troisièmes (295/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment D ;

LOT NUMERO ONZE (11) :

Dans un bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 1, face à l'escalier ;

Avec les cinquante-et-un / dix mille sept cent soixante troisièmes (51/l 0.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les quatre-vingt-quinze / dix millièmes (95/l0.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Dans un bâtiment B, au rez-de-chaussée, un logement donnant sur la cour commune, composé de : une pièce, cuisine, water-closets, avec douche ;

Avec les mille quatre-vingt-dix / dix mille sept cent soixante troisièmes (1090/l0.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les deux mille quarante-cinq / dix millièmes (2045/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Dans un bâtiment B, au rez-de-chaussée, une pièce donnant sur la cour commune ;

Avec les mille deux cent dix-sept / dix mille sept cent soixante troisièmes (1217/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les deux mille deux cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes (2285/10.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment C ;

LOT NUMERO VINGT (20) :

Dans un bâtiment C, au sous-sol, une cave portant le numéro 20 ;

Avec les deux cent quatre-vingt-quatre / dix mille sept cent soixante troisièmes (284/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les quatre mille sept cent soixante-et-onze / dix millièmes (477l/l0.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment C ;

LOT NUMERO VINGT-ET-UN (21) :

Dans un bâtiment C, une terrasse portant le numéro 21 ;

Avec les trois cent onze / dix mille sept cent soixante troisièmes (311/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les cinq mille deux cent vingt-neuf / dix millièmes (5229/l0.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment C ;

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22) :

Dans un bâtiment B, au sous-sol, couloir et escalier ;

Avec les cent six / dix mille sept cent soixante troisièmes (l06/10.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les cent quatre-vingt-dix-neuf / dix millièmes (199/l0.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B ;

LOT NUMERO VINGT SEPT (27) :

Une cour de 26m^2 environ ;

Avec les cent quarante-deux / dix mille sept soixante troisièmes (142/l0.763èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que l'ensemble des lots de copropriété ci-dessus désignés forme deux unités d'habitation et un restaurant dont la désignation est la suivante :

lent/UNITE D'HABITATION N°1 :

Un LOGEMENT, d'une superficie dite Carrez de 97,28 m^2, à usage d'habitation situé au rez-de-chaussée, comprenant : entrée, salon-salle à manger, cuisine, dégagements, salle d'eau, WC, quatre chambres, véranda, terrasse, couloir escalier, dressing, salle d'eau, WC ;

2ent/UNITE D'HABITATION N°2 :

Un LOGEMENT, d'une superficie dite Carrez de 42,41 m2, à usage d'habitation situé au premier étage, comprenant : séjour, WC, salon, salle d'eau, chambre ;

3ent/UNITE D'HABITATION N°3 :

Un RESTAURANT, d'une superficie dite Carrez de 43,94 m2, situe' au rez-de-chaussée, comprenant : salle de restaurant, WC, bar, cuisine, réserve, débarras, salle d'eau/WC ;

Une parcelle à usage de cour cadastrée de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	**456**	51, RUE SAINT BARTHELEMY	00 ha 00 a 21 ca

Une parcelle sur laquelle existe une véranda, cadastrée de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	**438**	51, RUE SAINT BARTHELEMY	00 ha 00 a 14 ca

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve ;

APPARTENANT À :

SCI SDOS, Société Civile Immobilière au capital de 500 Euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MELUN (Seine-et-Marne), sous le numéro 529 647 885, ayant son siège social à MELUN (Seine-et-Marne), 49 Rue Saint-Barthélemy.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Tristan CHEVREAU, Huissier de Justice Collaborateur au sein de la S.E.L.A.R.L. HJ MELUN, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, "Olivier ANDRE – Jean-Emmanuel TIXIER – Guillaume LERAT", Huissiers de Justice Associés, Antoine FEUVRIER, Tristan CHEVREAU et Joan GERARD Huissiers de Justice Collaborateurs, près le Tribunal de Grande Instance de MELUN, demeurant 11 Bis Rue de La Rochette 77002 MELUN, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

MELUN (Seine-et-Marne), 49 Rue Saint-Barthélemy,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur TRUCHON Cyril, Diagnostiqueur ;
Monsieur PREAUBERT Charles-Didier, Géomètre ;
Monsieur BERTHEL Christophe, Assainissement ;

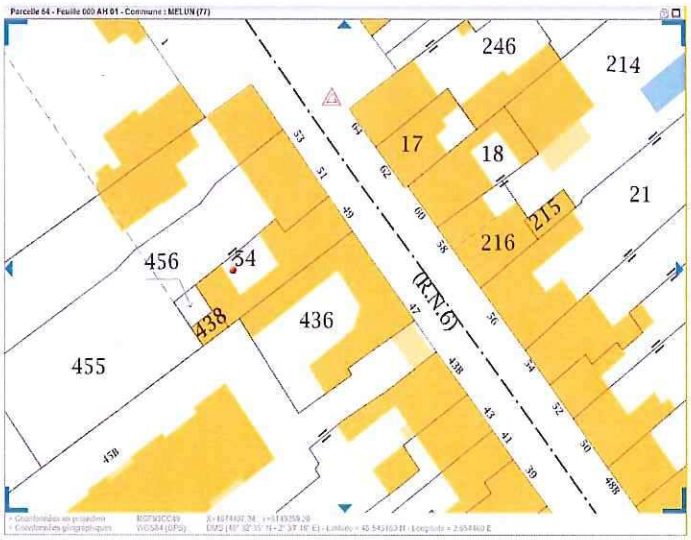
Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1 CADASTRE : 9
2 CONDITION D'OCCUPATION : 9
3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE : 10
3.1 UNITÉ D'HABITATION N° 1 : 10
3.1.1 ENTREE COMMUNE : 11
3.1.2 RDC / LOGEMENT N° 1 : 11
3.1.3 VERANDE : 18
3.1.4 JARDIN : 19
3.1.5 RDJ / LOGEMENT N° 2 : 21
3.2 UNITE D'HABITATION N° 2 : 27
3.2.1 ENTRÉE : 28
3.2.2 WC : 28
3.2.3 CUISINE : 29
3.2.4 DEGAGEMENT : 30
3.2.5 SALLE D'EAU : 31
3.2.6 CHAMBRE : 32
3.3 UNITÉ D'HABITATION N° 3 / RESTAURANT : 33
3.3.1 SALLE DE RESTAURANT : 34
3.3.2 DEGAGEMENT : 35
3.3.3 WC : 35
3.3.4 BAR : 36
3.3.5 CUISINE : 38
3.3.6 CAGE D'ESCALIER / ACCES CAVE : 39
3.3.7 SOUS-SOL / CAVE : 40
4 FIN DES OPERATIONS : 42
5 SURFACE : 43
6 ANNEXES : 43

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section AH n° 54, 456 et 439) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Au sein des différentes unités d'habitation, je rencontre plusieurs occupants, leur décline mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Les personnes rencontrées et leur déclaration sont reportées au sein du procès-verbal de description, unité d'habitation par unité d'habitation.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, un immeuble de centre-ville élevé sur rez-de-chaussée et deux étages.

3.1 UNITÉ D'HABITATION N° 1 :

Je rencontre Madame SPINELLI Oumelkheir, locataire en titre, ainsi déclarée à qui je me présente en déclinant mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma mission.

La personne rencontrée nous autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et me déclare :

- Que l'unité d'habitation n° 1 a été partagé en deux logements de trois pièces ;
- Qu'elle occupe actuellement les deux logements ;
- Qu'elle est locataire du logement situé en rez-de-chaussée suivant contrat de location signé avec la SCI SDOS, le 01 janvier 2016 ; par lequel elle loue lesdits locaux moyennant un loyer mensuel de 800 Euros hors charges ;
- Que le contrat de location a commencé à courir le 01 janvier 2016 pour une durée de 3 ans, se terminant le 31 décembre 2019 ;
- Que le chauffage de l'unité d'habitation est fourni au moyen de radiateurs électriques ;

- Que l'eau chaude est fournie au moyen de chauffe-eau électrique ;
- Qu'elle est elle-même Syndic bénévole de l'immeuble.

Madame SPINELLI Oumelkheir me remet copie d'un contrat de location édité au recto de six feuilles de format A4.

3.1.1 ENTREE COMMUNE :

Au sol, du carrelage.

Le mur de droite est composé de pierres jointoyées. Le reste des murs est recouvert de peinture.

Le plafond et la soupente sont recouverts de peinture.

3.1.2 RDC / LOGEMENT N° 1 (porte gauche sur entrée) :

3.1.2.1 SEJOUR :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthe.

Les murs, le plafond et la soupente sont recouverts de peinture. Une partie du mur de face est composée de briques de verre.

Des éléments de charpente en bois sont apparents.

Le mur de gauche accueille un placard ouvrant à deux portes coulissantes en bois. À l'intérieur, plusieurs étagères au moyen de planches en bois.

3.1.2.2 CUISINE :

L'accès s'effectue depuis le séjour au moyen d'une baie libre.

Au sol, un carrelage avec retour sur plinthe.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un plan de travail en stratifié accueille un évier à un bac avec robinet mitigeur et égouttoir en partie gauche. Une trémie accueille une plaque de cuisson électrique. Ceinturant le plan de travail, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés. En allège, un ensemble de meubles de cuisine en bois, ouvrant à trois portes et deux tiroirs. Un four encastré. Au-dessus de la plaque cuisson, les murs sont recouverts de dalles en métal. Une hotte aspirante. Un ensemble de meubles suspendus de cuisine en bois ouvrant à trois portes.

3.1.2.3 DEGAGEMENT :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthe.

Une partie des murs est composée de pierres jointoyées. Le reste des murs est recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

3.1.2.4 PREMIERE CHAMBRE (première porte droite sur dégagement) :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un renfoncement à usage de placard obstrué au moyen de rideaux.

3.1.2.5 SECONDE CHAMBRE (porte face sur dégagement) :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre, recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Une porte-fenêtre permet l'accès à la véranda.

3.1.2.6 SALLE D'EAU :

Au sol, du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est composé de lames en plastique.

À gauche, un plan de travail en stratifié est surmonté de briques de verre jointoyées.

Un lavabo avec robinet mitigeur. En allège, un meuble de salle de bains ouvrant à deux portes en bois. Au-dessus du lavabo, un miroir avec étagères en bois.

Une douche de type douche à l'italienne. Au sol, du carrelage, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés. Deux colonnes de douches avec robinet mitigeur, flexible de douche, douchette, système d'accroche, pommeau de douche et système de balnéothérapie. Sous la douche de gauche, un banc en pierre.

Un ensemble de spots lumineux encastrés et un radiateur de type sèche-serviettes.

3.1.2.7 WC :

Au sol, du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est composé de lames en plastique.

Un WC suspendu avec réservoir encastré et double abattant.

Au-dessus du WC, une étagère ouvrant à une porte en bois.

3.1.3 VERANDE :

Au sol, une dalle en béton.

Le mur de gauche est composé de pierres jointoyées. Les autres murs sont recouverts d'un enduit. Face à la porte d'accès, en partie haute, le mur est composé de tôles en plastique occultant.

La toiture est composée de tôles en plastique occultant.

3.1.4 JARDIN :

Depuis la véranda, une porte-fenêtre permet l'accès au jardinet.

Une terrasse en bois avec garde-corps, main courante et escalier en bois permet l'accès à une seconde terrasse en bois.

Sur la seconde terrasse en bois, un barbecue en briques jointoyées.

Depuis la terrasse en bois, une bande de terre ceinturée par une clôture grillagée.

Une allée et un escalier en pavés permettent l'accès au logement n° 2.

Ceinturant le jardinet, les murs sont recouverts d'un enduit.

3.1.5 RDJ / LOGEMENT N° 2 (porte face sur entrée) :

3.1.5.1 ENTREE :

Un escalier carrelé avec nez de marche en bois.

Le mur de droite est composé de pierres jointoyées. Le mur de gauche et la soupente sont recouverts de peinture. Des éléments de charpente en bois sont apparents.

Une main courante en bois.

Au-dessus de la descente d'escalier, un placard ouvrant à deux portes coulissantes en bois.

3.1.5.2 DEGAGEMENT :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthe.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre, recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un renfoncement accueille plusieurs étagères au moyen de planches en bois.

Une porte permet l'accès au jardin.

3.1.5.3 PREMIERE CHAMBRE (porte face descente d'escalier) :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre, recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un placard ouvrant à trois portes coulissantes en bois, recouvertes de peinture. À l'intérieur, plusieurs étagères et barres de penderie.

3.1.5.4 <u>CUISINE :</u>

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre, recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un meuble de cuisine en métal avec un évier à un bac, avec robinet mitigeur, égouttoir en partie gauche et deux plaques de cuisson électriques. En allège, un meuble de cuisine en bois ouvrant à une porte.

3.1.5.5 SALLE D'EAU :

Au sol, du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est composé de lames en PVC.

Un meuble de salle de bains à une vasque avec robinet mitigeur. En allège, le meuble de salle de bains en bois ouvre à trois portes et deux tiroirs. Au-dessus du lavabo, un ensemble de miroirs avec tablettes en bois et spots lumineux encastrés.

Un receveur de douche. Au sol, du carrelage. Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés. Le plafond est recouvert de lames en PVC. Un robinet mitigeur avec flexible de douche, douchette, système d'accroche, et une porte vitrée.

Un radiateur électrique de type sèche-serviettes.

Un placard ouvrant à une porte en bois. À l'intérieur, un chauffe-eau électrique de marque FLECK.

3.1.5.6 WC :

Au sol, du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est composé de lames en PVC.

Un WC avec réservoir dorsal.

3.1.5.7 SECONDE CHAMBRE :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre, recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un placard ouvrant à une porte coulissante en bois. À l'intérieur, plusieurs étagères en bois et barres de penderie.

3.2 UNITE D'HABITATION N° 2 :

Je rencontre Madame SIMEUNOVIC Daniela, locataire en titre, ainsi déclarée à qui je me présente en déclinant mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma mission.

La personne rencontrée nous autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et me déclare :

- Être titulaire d'un contrat de location signé avec la SCI SDOS, le 01 aout 2016, par lequel elle loue ledit logement meublé moyennant un loyer mensuel de 750 Euros hors charge ;
- Que le contrat de location a commencé à courir le 01 aout 2016 pour une durée de 1 an, se terminant le 31 juillet 2017 ;

- Que depuis le contrat c'est prolongé par tacite reconduction ;
- Que le chauffage est fourni au moyen de radiateurs électriques ;
- Que l'eau chaude est fournie au moyen de chauffe-eau électrique ;
- Que le Syndic de copropriété de l'immeuble est Madame SPINELLI Oumelkheir.

Madame SIMEUNOVIC Daniela me remet copie d'un contrat de location édité au recto de huit feuilles de format A4.

3.2.1 ENTRÉE :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène.

3.2.2 WC :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est composé de dalles de PVC.

Un renfoncement accueille le chauffe-eau électrique.

Un WC avec réservoir dorsal.

3.2.3 CUISINE :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont composés de pierres jointoyées. Une partie des murs est recouverte d'une toile de verre, recouverte de peinture. Le reste des murs est recouverte de peinture.

Les soupentes sont recouvertes de peinture.

Des éléments de charpente en bois sont apparents.

Un meuble de cuisine en métal accueille un évier un bac, avec robinet mitigeur et une plaque de cuisson électrique à deux brûleurs. En allège, un meuble de cuisine en bois ouvrant à deux portes. Ceinturant le meuble de cuisine, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

3.2.4 DEGAGEMENT :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois, recouvertes de peinture.

Le mur de gauche et le mur de face sont recouverts de peinture. Le mur accueillant l'ouverture et le mur de droite sont recouverts d'une toile de verre, recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

3.2.5 SALLE D'EAU :

Au sol, du carrelage.

En partie basse, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés. En partie haute, les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est composé de lames en PVC.

Un lavabo suspendu avec robinet mitigeur. Au-dessus du lavabo un miroir avec deux spots lumineux.

Un receveur de douche, avec robinet mitigeur, flexible de douche, douchette et système d'accroche. Ceinturant le receveur, un ensemble de châssis et de portes vitrées.

3.2.6 CHAMBRE :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre, recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

3.3 UNITÉ D'HABITATION N° 3 / RESTAURANT :

Je rencontre Monsieur OZCAN Cevat, associé de la SARL NCO, exploitant le restaurant, ainsi déclaré, à qui je me présente en déclinant mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma mission.

La personne rencontrée nous autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et me déclare :

- Être titulaire d'un contrat de location signé avec la SCI SDOS, le 16 aout 2012, par lequel elle loue lesdits locaux moyennant un loyer annuel de 9.600 Euros hors taxes ;
- Que le contrat de location a commencé à courir le 16 aout 2012 pour une durée de 9 ans, se terminant le 15 aout 2021 ;
- Que le chauffage est fourni au moyen de radiateurs électriques et d'une climatisation réversible ;
- Que l'eau chaude est fournie au moyen de chauffe-eau électrique ;
- Que le Syndic de copropriété de l'immeuble est Madame SPINELLI Oumelkheir.

Monsieur OZCAN Cevat me remet copie d'un extrait de contrat de location reçu par acte de Maître BARTHEL Frédéric, Notaire à COUBERT (Seine-et-Marne), édité au recto de quinze feuilles de format A4.

3.3.1 SALLE DE RESTAURANT :

Au sol, du carrelage.

Le mur de gauche est composé de pierres jointoyées. Le mur de droite est recouvert de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un bloc intérieur de climatisation et plusieurs enceintes Hi-Fi encastrées.

Au fond de la salle de restaurant, surélevée d'une marche, un dégagement permet l'accès aux cuisines du restaurant et aux WC.

3.3.2 DEGAGEMENT :

Au sol, du carrelage.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture. Une partie des murs est composée de pierres jointoyées.

Un renfoncement à usage de placard accueille plusieurs étagères en bois recouvertes de peinture.

3.3.3 WC :

L'accès est surélevé d'une marche.

Au sol, du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de lames en PVC.

Un WC avec réservoir dorsal et double abattant.

Un plan vasque en stratifié accueille un lavabo à une vasque avec robinet mitigeur. Au-dessus du lavabo, un miroir est fixé en applique. En allège, un meuble de salle de bains ouvrant à une porte en bois.

3.3.4 BAR :

Depuis la salle de restauration, l'accès au bar est surélevé de trois marches.

L'ensemble est séparé au moyen d'un bar en bois mouluré.

Au sol, du carrelage.

Les murs sont composés de panneaux en bois ou recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un bar en bois. En allège, une étagère en bois.

À droite du bar, un ensemble d'étagères au moyen de planches en bois.

3.3.5 CUISINE :

Au sol, du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un ensemble de plan de travail en inox, de grils et de hottes aspirantes.

Le locataire me déclare que l'ensemble des équipements ont été installés par ses soins et lui appartiennent.

Sur le mur du fond un four encastré et une partie du plafond est recouverte de carreaux de faïence jointoyés.

Le mur de droite accueille une porte permettant l'accès aux parties communes de l'immeuble.

Au fond du restaurant plusieurs, renfoncements à usage d'étagères au moyen de planches en bois.

3.3.6 CAGE D'ESCALIER / ACCES CAVE :

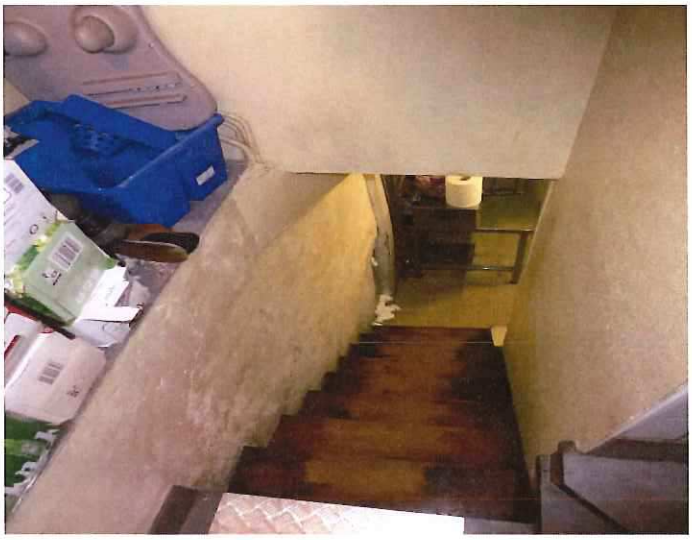
L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois, recouvert de carrelages et de dalles podotactiles en partie haute.

En haut de l'escalier, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés. Une partie des murs est recouverte d'une toile de verre, recouverte de peinture. L'autre partie des murs est recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre, recouverte de peinture.

Un ballon d'eau chaude électrique est fixé en applique.

Un ensemble d'étagères au moyen de planches en bois.



3.3.7 SOUS-SOL / CAVE :

Au sol, du carrelage.

Une partie des murs est recouverte de carreaux de faïence jointoyés. Le reste des murs est recouvert d'une toile de verre, recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre, recouverte de peinture.

3.3.7.1 SOUS-SOL / CHAMBRE FROIDE :

Face à la descente d'escalier, une chambre froide ouvrant à une porte en PVC, recouverte de peinture.

Au sol, un revêtement en métal.

Les parois et le plafond sont composés de plaques en PVC, recouvertes de peinture.

Face à la chambre froide, un plan de travail en métal accueille un lavabo à un bac, avec robinet mitigeur.

Sous l'escalier, une porte en bois à un battant permet l'accès à un placard. Au sol, du carrelage. Les murs sont recouverts de peinture. Le plafond est composé des contremarches de l'escalier.

3.3.7.2 SOUS-SOL / SALLE D'EAU :

Au sol, du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est composé de lames en PVC.

Un robinet mitigeur avec flexible de douche.

Un lavabo sur colonne avec robinet mitigeur. Une tablette en bois et un miroir.

Un WC de type sanibroyeur avec double abattant.

4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société COGERAT – GÉOMÈTRE et la Société ALLODIAGNOSTIC me remettent un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

Lots n° 10-11-12-14-15-20-21-22-27 :

SURFACE CARREZ ARRONDIES A :	***29 M2***
SURFACE MOINS 1.80M ARRONDIES A :	***2 M2***
SURFACES ANNEXES ARRONDIES A :	***104 M2***

UNITÉ D'HABITATION N° 2 :

SURFACE AU SOL :	***42,60 M2***
SURFACES INF 1.80M HAUT :	***0 M2***
SUPERFICIES LOI CARREZ :	***42,60 M2***

Lot n° 1-13-23-26-14-27 :

SURFACE CARREZ ARRONDIES A :	***48 M2***
SURFACE MOINS 1.80M ARRONDIES A :	***0 M2***
SURFACES ANNEXES ARRONDIES A :	***2 M2***

6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Deux Certificats de surface habitable édités chacun au recto d'un page de format A4 transmis par la société COGERAT.
- Un Certificat de surface habitable édité au recto de deux pages de format A4 transmis par la société ALLODIAGNOSTIC.
- Trois contrats de locations fournis par les différents occupant.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, cinquante clichés photographique pris par mes soins sur les lieux.

De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Procès-Verbal	**445,94 €**
SCT	**7,67 €**
Total H.T.	**453,61 €**
TVA à 20%	**90,72 €**
Enregistrement	**14,89 €**
TOTAL T.T.C.	**559,22 €**

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

Tristan CHEVREAU
Huissier de Justice Collaborateur

FEUILLE DE PRESENCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
TRICHON	Cyrille	Diagnostiqueur	
Preaubert	Jacques-didier	Géomètre	
BERENEC	Christophe	Assainissement	

MELUN

C.O.G.E.R.A.T.
Géomètres-Experts-Associés
19 rue Altiéro Spinelli à Vert-Saint-Denis
77246 CESSON
Tél:01.64.52.02.56 - Fax:01.64.52.12.58

Dossier n°20702

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997

Je soussigné Bruno CANIPEL
géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre sous le n°4358
exerçant à Vert-Saint-Denis
Certifie avoir mesuré la superficie des lots de copropriétés à usage d'**habitation et de commerce**
49 Rue Saint Barthélémy, MELUN (77) Cadastre Section : AH n°54, 438 et 456
Lots n°10-11-12-14-15-20-21-22-27 (Indissociables) de l'Etat Descriptif de Division
appartenant à : S.C.I. SDOS Date du mesurage : 25 septembre 2018

Désignation: Selon l'acte établissant le règlement de copropriété état descriptif de division dressé le 04/05/1979 et du modificatif établi le 23 avril 1997 par Maître DUMANT, notaire à MELUN (77) par Maître Pierre DUMAND, notaire à MELUN (77).

Le lot 10 : Dans le bâtiment B, au Sous-Sol, anciennement une cave devenue unechambre.
Le lot 11 : Dans le bâtiment B, au Sous-Sol, anciennement une cave devenue une salle d'eau, un débarras et un Water-closet
Le lot 12 : Dans le bâtiment B, au Sous-Sol, anciennement une cave devenue deux réserves, une salle de bains et un frigo pour le commerce.
Le lot 22 : Dans le bâtiment B, au Sous-Sol, anciennement un couloir et escalier devenue un dégagement.
Le lot 14p : Dans le bâtiment B, au Rez-de-Chaussée, anciennement un studio devenues une cuisine, une salle d'eau, partie d'un dégagement avec le Lot 15 et water-closet pour habitation et une partie de la cuisine du commerce (Voir les lots 13-23-26-27).
Le lot 15 : Dans le bâtiment B, au Rez-de-Chaussée, anciennement un studio devenue une chambre, un bureau et une partie du Dégagement avec le Lot 14.
Le lot 20 : Dans le bâtiment C, au Sous-Sol, anciennement une cave devenue un bureau.
Le lot 21 : Dans le bâtiment C, au Rez-deChaussée, anciennement une terrasse devenue une véranda.
Le lot 27p : Lot non Bati, au Rez-de-Chaussée, anciennement une cour devenue un séjour, une entrée et un palier (Voir les lots 13-23-26).

Description de la superficie privative

surfaces carrez arrondies à ..... 29 m²
surfaces moins de 1.80m arrondies à..... 2 m²
surfaces annexes arrondies à..... 104 m²

			surfaces Carrez	hsp - de 1,80	surfaces annexes
Lot 10, 11, 12 et 22 bâtiment B; trois caves et un couloir.					
Sous-Sol	Lots 10-22	Chambre	xxx	xxx	8.1 m²
	Lots 10-11-22	Dégagement	xxx	xxx	6.5 m²
	Lots 11-22	Salle d'Eau	xxx	xxx	3.3 m²
	Lot 11	Débarras	xxx	xxx	0.4 m²
	Lot 11	Water-Closet	xxx	xxx	1.0 m²
	Lot 12	Réserve (Commerce)	xxx	xxx	13.0 m²
	Lot 12	Salle d'Eau (Commerce)	xxx	xxx	1.8 m²
	Lot 12	Réserve (Commerce)	xxx	0.8 m²	0.4 m²
	Lot 12	Frigo (Commerce)	xxx	xxx	3.4 m²
			0.0 m²	0.8 m²	37.9 m²
Lot 14p -15, bâtiment B; deux studios					
R-de-C.	Lot 14	Cuisine	3.8 m²	xxx	xxx
	Lot 14	Salle d'eau	3.4 m²	xxx	xxx
	Lot 14	Water-Closet	0.7 m²	xxx	xxx
	Lot 14-15	Dégagement	2.4 m²	xxx	xxx
	Lot 15	Chambre	10.3 m²	xxx	xxx
	Lot 15	Bureau	9.1 m²	xxx	xxx
			29.7 m²	0.0 m²	0.0 m²
Lot 20, bâtiment C; cave					
Sous-Sol		Bureau (Cadastre Section AH n°438)	xxx	xxx	9.0 m²
			0.0 m²	0.0 m²	9.0 m²
Lot 21, bâtiment C; terrasse					
R-d-C.		Véranda (Cadastre Section AH n°438)	xxx	xxx	10.7 m²
			0.0 m²	0.0 m²	10.7 m²
Lot 27p, Lot non bâti					
R-d-C.		Entrée	xxx	xxx	2.4 m²
		Séjour	xxx	xxx	14.2 m²
		Palier	xxx	xxx	0.9 m²
		Partie Commune Hab. et Com.	xxx	xxx	3.1 m²
			0.0 m²	0.0 m²	20.6 m²
Pas de lot défini					
Sous-Sol		Cour Privative (Cadastre Section AH n°456)	xxx	xxx	19.6 m²
		Cuisine	xxx	1.4 m²	7.0 m²
			0.0 m²	1.4 m²	26.6 m²
TOTAL :			**29.70 m²**	**2.20 m²**	**104.80 m²**

Fait à VERT-SAINT-DENIS le 25 Septembre 2018
pour servir et valoir ce que de droit
Le géomètre-expert
signé:

TOPOGRAPHIE GÉOMÉTRIE ★ COGERAT Géomètres - Experts Fonciers Associés Rue Altiéro Spinelli Parc d'Activités Konrad Adenauer 77240 VERT-SAINT-DENIS Tél. : (1) 64 52 02 56 Fax : (1) 64 52 12 58 ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS N° 1999 D100002

La présente attestation devra être annexée ou citée dans toute promesse de vente, d'achat, de contrat, réalisant ou constatant la vente du lot désigné ci-dessus.
Tous travaux effectués dans le lot, ayant pour conséquence de modifier la superficie telle que définie par le décret et/ou valeur définie ci-dessus, entraînera en cas de vente un nouveau mesurage du lot.
- Article 9.1 de la loi de 1946 instituant l'Ordre des Géomètres-Experts :
« Tout Géomètre-Expert, dont la responsabilité peut être engagée à raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés, est couvert par une assurance ».

Remarque : Au vu des relevés effectués, un nouveau modificatif de copropriété est impératif.
Les nouvelles désignations des locaux ont été définies selon l'occupation actuelle et ne correspondent pas à l'occupation d'origine.

C.O.G.E.R.A.T.
Géomètres-Experts-Associés
19 rue Altiéro Spinelli à Vert-Saint-Denis
77246 CESSON
Tél:01.64.52.02.56 - Fax:01.64.52.12.58

Dossier n°20702

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997

Je soussigné Bruno CANIPEL
géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre sous le n°4358
exerçant à Vert-Saint-Denis
Certifie avoir mesuré la superficie des lots de copropriétés à usage **de commerce**
49 Rue Saint Barthélémy, MELUN (77)
Lots n°1-13-23-26 (Indissociables) de l'Etat Descriptif de Division
Lots n°14p -27p
appartenant à : S.C.I. SDOS Date du mesurage : 25 septembre 2018

Désignation: Selon l'acte établissant le règlement de copropriété état descriptif de division dressé le 04/05/1979 et du modificatif dressé le 23/04/1997 par Maître Pierre DUMAND, notaire à MELUN (77).

Le lot 1 :	Dans le bâtiment A, au Rez-de-Chaussée, anciennement deux bureaux devenus une salle de restauration.
Le lot 13 :	Dans le bâtiment B, au Rez-de-Chaussée, anciennement un water-Closet commun devenue un bar et une partie de la cuisine.
Le lot 23 :	Dans le bâtiment B, au Rez-de-Chaussée, anciennement un débarras devenu un bar et une partie de la cuisine.
Le lot 26 :	Dans le bâtiment D, au Rez-de-Chaussée, anciennement une pièce devenue une partie de la cuisine et un water-Closet.
Le lot 14p :	Dans le bâtiment B, au Rez-de-Chaussée, anciennement studio devenue une partie de la cuisine.
Le lot 27p :	Au Rez-de-Chaussée, anciennement une cour devenue une partie de la cuisine .

Description de la superficie privative

surfaces carrez arrondies à	**48 m²**
surfaces moins de 1.80m arrondies à.....	**0 m²**
surfaces annexes arrondies à.....	**2 m²**

		surface Carrez	hsp - de 1,80	surfaces annexes
Lot 1 bâtiment A; deux bureaux				
R-de-C.	Salle de Restauration	27.9 m²	xxx	xxx
		27.9 m²	0.0 m²	0.0 m²
Lot 13 -14p-23-26, bâtiment B; chambre, salle d'eau, W.C. et débarras				
R-de-C.	**Lots 13p-23p** Bar.....	3.1 m²	xxx	xxx
	Lot 26p Water-Closet.....	1.3 m²	xxx	xxx
	Lots 13p-14p-23p-26p Cuisine.....	16.3 m²	xxx	xxx
		20.7 m²	0.0 m²	0.0 m²
Lot 27p, lot non bâti				
R-de-C.	Cuisine.....	xxx	xxx	2.8 m²
		0.0 m²	0.0 m²	2.8 m²
TOTAL :		**48.60 m²**	**0.00 m²**	**2.80 m²**

Fait à VERT-SAINT- DENIS, le 25 Septembre 2018
pour servir et valoir ce que de droit
Le géomètre-expert
signé:

TOPOGRAPHIE GÉOMÉTRIE
COGERAT
Géomètres - Experts
Fonciers Associés
Rue Altiéro Spinelli
Parc d'Activités Konrad Adenauer
77240 VERT-SAINT-DENIS
Tél. : (1) 64 52 02 56
Fax : (1) 64 52 12 58
ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS N° 1989 D100002

La présente attestation devra être annexée ou citée dans toute promesse de vente, d'achat, de contrat, réalisant ou constatant la vente du lot désigné ci-dessus.
Tous travaux effectués dans le lot, ayant pour conséquence de modifier la superficie telle que définie par le décret et la valeur définie ci-dessus, entraînera en cas de vente un nouveau mesurage du lot.
- Article 9.1 de la loi de 1946 instituant l'Ordre des Géomètres-Experts :
« Tout Géomètre-Expert, dont la responsabilité peut être engagée à raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés, est couvert par une assurance ».

Remarque : Au vu des relevés effectués, un nouveau modificatif de copropriété est impératif.
Les nouvelles désignations des locaux ont été définies selon l'occupation actuelle et ne correspondent pas à l'occupation d'origne.

Loi Carrez n° 96-1107 du 18/12/96 et au décret n°97-532 du 23/05/97

Version V2017-03-07

Bien immobilier expertisé :	**49 RUE SAINT BARTHELEMY (NON COMMUNIQUES)** **77000 MELUN**
Lot(s)	**Lot numéro NON COMMUNIQUES,**
Références Cadastrales	**Section cadastrale AX 54-438-456,**
Appartenant à	**SCI SDOS**
Expertise demandée par	**COGERAT** **19 rue Altiero Spinelli** **77240 VERT-SAINT-DENIS**
Expertise demandée le	**19/09/2018**
Visite effectuée le	**24/09/2018**
Diagnostiqueur	**Cyrille TRUCHON**

Appareils de mesure utilisés : laser mètre LEICA (Disto Pro) ou Würth ; mètre-ruban

Note : - Ce certificat n'a de valeur que si les numéros et la description des lots nous ont été communiqués avec précision, ont été vérifiés et figurent sur le présent rapport et, dans tous les cas, qu'après règlement total de la facture s'y rapportant : la responsabilité de notre société ne saurait être engagée si ces conditions ne sont pas remplies.

- Les indications concernant le bien (constitution, situation, référence cadastrales, n° des lots, propriétaire...) nous ont été communiquées oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale.

- Ce constat sera nul de plein droit, quel que soit le bénéficiaire, si l'acquéreur procède à des interventions ou modifications substantielles de nature à modifier le constat établi.

	Cyrille TRUCHON **ALLODIAGNOSTIC ILE-DE-FRANCE EST** **06 68 60 89 52**	Certification n° Certification n° **CPDI 3757** Décernée par : **ICERT** Vérifiez vous-même sur Internet la certification de notre diagnostiqueur !
réinventons / notre métier AXA	123, ZI Courbuisson 77920 SAMOIS-SUR-SEINE - Tél : 09 70 69 08 18 - Fax : 01.60.72.33.71 SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n° 3912280604 & 3912431104	

Fait à **SAMOIS SUR SEINE**, le **24/09/2018**

Par : **Cyrille TRUCHON**

Objet :

La présente mission consiste à établir la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété en référence à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'à l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez:

Pièce	Surface au sol	Surface < 1,80	Superficie loi Carrez
1er étage - Séjour	10.82	0	10.82
1er étage - WC	1.5	0	1.5
1er étage - Cuisine	9.22	0	9.22
1er étage - Chambre 1	8.27	0	8.27
1er étage - Chambre 2	11.2	0	11.2
1er étage - Salle d'eau	1.59	0	1.59
Total	42.60	0	42.60

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce annexe:

Pièce	Surface au sol	Surface < 1,80	Superficie pièce annexe

Remarque :

En l'absence de règlement de copropriété fourni :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci,
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

Contrat de location

De logement nu

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Champ du contrat type

Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351 2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type

Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.
En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DESIGNATION DES PARTIES

LE BAILLEUR

Nom[1] **:** SCI SDOS
Adresse : 49 rue Saint Barthelemy, 77000 Melun
Qualité[2]**:** x Personne physique ☐ Personne morale
Adresse électronique :

Désigné(s) ci-après « **LE BAILLEUR** »

LE(S) LOCATAIRE(S)

Nom : Madame Spinelli oumelkheir
Adresse :49,rue Saint Barthelemy, 77000 Melun
Adresse électronique : oumelkheir.spinelli@sfr.fr

Désigné(s) ci-après « **LE LOCATAIRE** » (au singulier)

logeva.com Document généré sur www.logeva.com - Outil digital de gestion locative

Paraphes
SCI SDOS SD

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. CONSISTANCE DU LOGEMENT

- **Localisation :**

Adresse : 49 rue Saint Barthelemy

Lot :
Bâtiment :
- **Type d'habitat :**
- **Régime juridique de l'immeuble :**
- **Période de construction :**
- **Surface habitable : 42,41m2**
- **Nombre de pièces principales : 3**
- **Autres parties du logement* :** Aucunes
- **Eléments d'équipements du logement* :** cuisine équipée
- **Modalité de production de chauffage[3] :** X Individuel ☐ Collectif : Individuel
- **Modalité de production d'eau chaude sanitaire[4] :** X individuelle ☐ Collective : Individuelle

Etage : RDC
Escalier : 0
X Collectif (appartement)
X Copropriété

Numéro de porte :
2
☐ Individuel (maison)
☐ Mono-propriété

B. DESTINATION DES LOCAUX

X Usage d'**habitation**

☐ Usage **mixte professionnel et d'habitation**

C. DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE*

☐ Garage

☐ Cave

X AUCUNES

D. ENUMERATION DES LOCAUX, PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE COMMUN*

☐ Gardiennage
☐ Aires et équipements de jeux
☐ Ascenseur
X Local Poubelle
☐ Espace(s) vert(s)
☐ Chauffage collectif
☐ Laverie
☐ Garage à vélo
☐ .....

E. EQUIPEMENT D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION*

- Antenne TV collective

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT

01/01/2016

B. Durée du contrat

Durée du contrat de 3 ans

C. Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location*

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel : 800 charges Mensuelles : 60€

2° Modalités de révision*

a) Date de révision : A la date anniversaire de la prise du logement du 01/01/2016

B. Charges Recuperables

1° Modalité de règlement des charges récupérables

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle[5] ☐ Paiement périodique des charges sans provision

2° Montant des provisions sur charges*

Charges Mensuelles de 60€

C. Contribution pour le partage des economies de charges*[6]

1° Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat

2° Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution

D. Modalites de paiement

- **Périodicité du paiement**[7] : Mensuelle
- **Paiement :** X A échoir ☐ A terme échu
- **Date ou période de paiement :** Le 5 de chaque Mois
- **Lieu de paiement*** : Paiement mensuelle à Melun
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location* : 860€ (800€ en loyer et 60€ pour les charges locatives)

Paraphes
SCI SDS So

E. MODALITES DE REEVALUATION D'UN LOYER MANIFESTEMENT SOUS-EVALUE*

Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat

1° Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle

2. Modalité d'application annuelle de la hausse

[par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer]

V. TRAVAUX

A. MONTANT ET NATURE DES TRAVAUX D'AMELIORATION OU DE MISE EN CONFORMITE AVEC LES CARACTERISTIQUES DE DECENCE EFFECTUES DEPUIS LA FIN DU DERNIER CONTRAT DE LOCATION OU DEPUIS LE DERNIER RENOUVELLEMENT*[2]

B. MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSECUTIVE A DES TRAVAUX D'AMELIORATION ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR*[2]

[nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]

C. DIMINUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSECUTIVE A DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE*

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES*

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome : 800€

VII. CLAUSE DE SOLIDARITE*

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE*

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

[clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée].

IX. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

X. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Un extrait du règlement* concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- Un dossier de diagnostic technique comprenant
  - un diagnostic de performance énergétique ;
  - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[10]
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[11]
- un état des risques naturels et technologiques pour le zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité*[12].

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Un état des lieux[13]
- Une autorisation préalable de mise en location*[14]
- Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables*[15]

Paraphes
SCI SBS

/01/2016 à Melun en 2 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnait.

Le BAILLEUR ou son mandataire
Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

« Lu et approuvé »

SCI SDOS
49, Rue Saint Barthélémy
77000 MELUN
SIRET : 529 647 885 00019

Le(s) LOCATAIRE(s)
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite « lu et approuvé »

lu et approuvé

Légende :

* Le cas échéant

---

[1] A reproduire si pluralité de bailleur.

[2] Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

[3] Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

[4] En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

[5] Plus d'informations sur la provision sur charges : www.logeva.com/provisions-sur-charges

[6] Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

[7] Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

[8] Préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

[9] Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence

[10] A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

[11] A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

[12] La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

[13] L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

[14] Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

[15] Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

CONTRAT DE LOCATION LOCAUX MEUBLES

Non soumis aux dispositions de la loi № 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O du 08/07/89) modifiée par la loi № 94.624 du 21 juillet 1994 (J.O. 24/07/94)

CONDITIONS PARTICULIERES

LE BAILLEUR :
Nom : SCI SDOS
Adresse : 49 Rue Saint Barthelemy CP : 77000 Ville : MELUN
Adresse électronique (facultatif) :

LE(S) LOCATAIRE(S) :
Nom : Madame Simeunovic Daniela
Adresse : 10 Rue Tisserand CP : 75015 Ville : PARIS
Téléphone : Né(e) le : 18/06/1989 à Karlsruhe (Allemagne) Nationalité : SERBE
Adresse électronique (facultatif) :

MONTANT DES PAIEMENTS:
Loyer : 750 €
Charges : 90 €
TOTAL MENSUEL : 840 €
Dépôt de garantie : 750 €

Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : ☐ Oui ☐ Non.
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ☐ Oui ☐ Non.

Montant de loyer de référence : €/m²
Montant de loyer de référence majoré : €/m²
*** Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 750 €**
*** Date de versement de ce loyer : 05/02/2016**

* Ces deux mentions ne sont pas à remplir si le logement fait l'objet d'une première location, le logement a été inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et le logement a fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX:
Appartement nombre de pièces : 4 Surface habitable : 44 m²
Adresse : 49 Rue Saint Barthelemy CP : 77000 Ville : Melun
Etage : 1er Etage Code porte : Cave n° néant Parking n° néant
Type d'habitat : ☐ Immeuble collectif X Immeuble individuel
Régime juridique de l'immeuble ; X copropriété ☐ Mono propriété
Période de construction : 1950-1975

Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la télécommunication (ex. Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble et/ou de raccordement internet)
Modalités de production de chauffage : X Individuel ☐ Collectif
Modalités de production d'eau chaude sanitaire : X Individuelle ☐ Collective
En cas de chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE :

En cas d'eau chaude collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE :

DESIGNATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN :
☐Gardiennage ☐Ascenseur ☐Chauffage collectif ☐Antenne TV collective ☐

☐Vide-ordures ☐Interphone ☐Espace(s) vert(s) ☐Eau chaude collective ☐

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION :

Loué(e) à usage ☐ habitation principale ☐ mixte (habitation et professionnel pour la profession libérale de)

Le LOCATAIRE s'interdit notamment d'exercer dans les locaux loués toute activité commerciale, industrielle ou artisanale. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, il fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins. Il ne pourra céder son bail ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du BAILLEUR.

DUREE ET RENOUVELLEMENT :

Durée de contrat : 1 Année reconductible par tacite reconduction par période de : 1 An
Date de départ du bail : 01/08/2016 **Date de fin de bail :** 01/08/2017

Indice de référence pour la révisons du loyer : 1er trimestre 2015 Valeur :

La durée est de 9 mois (et non 1 an), si la location est consentie à un étudiant. Par ailleurs, à l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'1 an dans les mêmes conditions.

ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION (LOCATAIRE):

Adresse : CP Ville :
Téléphone :

MONTANT DES HONORAIRES DE LOCATION, PARTIE LOCATAIRE :

GARANTS SOLIDAIRES

La présente location est garantie par les personnes désignées ci-dessous en qualité de caution:

Nom : Monsieur Spinelli David
Adresse : 6 Rue Poinsot CP : 75014 Ville : PARIS
Téléphone : Né(e) le : 14/05/1982 à Saint Maurice(94) Nationalité : Française
Adresse électronique (facultatif) :

La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers et des charges pour une durée de (voir conditions particulières en page 1) ans, à compter de la date de signature du bail. Le montant du loyer mensuel s'élevant à la somme de (voir conditions particulières en page 1) euros.

Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent bail.

LA DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (voir conditions particulières en page 1) renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de (voir conditions particulières en page 1) faute de congé préalable.
Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

LE LOYER - REVISION

LE LOYER MENSUEL:

Il est payable d'avance le 6 de chaque mois, soit au BAILLEUR, ou à la personne mandatée (si il existe mandant de gestion entre le BAILLEUR et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).
Le loyer est de (voir conditions particulières en page 1) 750€ HORS CHARGES

LE MODE DE REGLEMENT DU LOYER: Prélèvement automatique.

LA REVISION DU LOYER :
Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit, sans que le BAILLEUR ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le (voir date de départ du bail en page 1)
L'indice INSEE au jour des présentes est (voir conditions particulières en page 1)
En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

LES CHARGES

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition conforme au principe de répartition des copropriétés.
Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions ou forfait mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.
Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est (voir conditions particulières en pas 1).
Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.
En cas de charges forfaitaires, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.
La régularisation s'opèrera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 3 ans en arrière.

AUTRES CHARGES

Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le LOCATAIRE en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie correspond à UN MOIS de loyer principal, hors charges, soit la somme de 750€ (voir conditions particulières en page 1).
Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de
- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée,

de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver une provision maximale de 20% du dépôt de garantie pour couvrir des charges en attendant leur liquidation ; le solde restant dû au LOCATAIRE est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le LOCATAIRE de sa nouvelle adresse.
Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.
Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clefs.

ASSURANCE

Le LOCATAIRE s'engage à souscrire à une assurance multirisque habitation et à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux et chaque année si la location dure plus d'une année.
S'il ne le fait pas, le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du LOCATAIRE en lui répercutant le montant de la prime.
En cas de colocation, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires.

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :
- par le LOCATAIRE à tout moment, moyennant un délai d'un mois (partant de la date de réception de l'acte).
- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois. (partant de la date de réception de l'acte).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :
- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieux par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (*ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement*) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (*chauffage gaz, brûleurs gaz...*) et en justifier à première demande le BAILLEUR.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement « décent » *(définies par le décret N° 2002-120)*. Avant le début des travaux, le LOCATAIRE est informé par le BAILLEUR de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du LOCATAIRE. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.

- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur. Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
  Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux,... Et en justifier au BAILLEUR à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
  L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...*), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (*article 1686 du C.G.I.*)
- Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :
- Délivrer au preneur un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (art.6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi SRU).
- Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintient en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

TRAVAUX

Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : 3000€

☐ Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer.

☐ Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

Le Locataire s'engage à ne pas entreprendre de travaux dans l'appartement sans en avisé le Propriétaire.
Le Locataire s'engage à ne pas avoir de chien et d'autres animaux exotiques.

CONDITIONS PARTICULIERES

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE - INVENTAIRE

I - Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés.
L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.
Le LOCATAIRE peut demander au BAILLEUR de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.
Le BAILLEUR complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

II - Un inventaire et un état détaillé des meubles loués accessoirement aux locaux est annexé au présent contrat et fera l'objet d'un pointage en fin de location. Le LOCATAIRE sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ces meubles loués.

Le LOCATAIRE devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 100 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution.

CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.
Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.
Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR pourra alors l'y contraindre par simple ordonnance de référé.
Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement du chèque, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision.
Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.
Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.
De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au locataire par lettre recommandée A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

CLAUSE DE SOLIDARITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

Dans le cas d'une colocation, le colocataire partant, et sa caution, n'est plus tenu au paiement solidaire des loyers à la fin du congé qu'il a régulièrement délivré en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité cesse au plus tard six mois après la date d'effet du congé.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT, CLES

X Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.

X Inventaire et état détaillé du mobilier établi contradictoirement (lors de la remise des clefs au LOCATAIRE).

☐ Acte de caution solidaire. Nom de la caution :

☐ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

☐ Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.

☐ Dossier de diagnostic technique *(comprenant un DPE établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels, miniers et technologiques, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, une copie de l'état d'amiante et/ou un constat de risque d'exposition au plomb).*

☐ Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.

☐ Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

☐ Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Nombre de clés remises : 3

RAYES NULS
mots
Lignes
chiffres

FAIT A Melun, LE 01/08/2016 EN 2 EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

LE(S) BAILLEUR(S)
« lu et approuvé »

SCI . SDOS
49, Rue Saint Barthélémy
77000 MELUN
SIRET : 529 647 885 00019

LE(S) PRENEUR(S)
« lu et approuvé »

Lu et approuvé

LA OU LES CAUTION(S)
« lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution solidaire »

Lu et approuvé reconnais avoir pris connaissance du Bail ci-dessus pour lequel je me porte caution solidaire

10749604
FB/CR/

L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE SEIZE AOÛT
En l'étude ci-après désignée.

Maître Frédéric BARTHEL, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Frédéric BARTHEL et Virginie MILLIET-TENDRON, notaires associés "titulaire d'un Office Notarial sis à COUBERT (Seine et Marne), 51 rue Jean Jaurès, soussigné,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **SCI SDOS**, Autre société civile au capital de 500 €, dont le siège est à MELUN (77000), 49 rue Barthélémy, identifiée au SIREN sous le numéro 529647885 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **SARL NCO**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à MELUN (77000), 49 rue Saint Barthelemy, identifiée au SIREN sous le numéro 751811092 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI SDOS est représentée à l'acte par Madame Oumelkheir SPINELLI, gérante, demeurant à COUBERT (77170) 14 rue Jean Jaurès,

- La Société dénommée SARL NCO est représentée à l'acte par Monsieur Cevot OZCAN, gérant, demeurant à DAMMARIE LES LYS (77) 312 rue du Maréchal Foch, agissant en vertu d'une délibération des associés en date à MELUN du 7 août 2012 dont copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à MELUN (SEINE-ET-MARNE) 77000 49 Rue Saint Barthélémy :
1/ Un bâtiment à usage de bureaux et logements dénommé BATIMENT A, élevé sur rez-de-chaussée et de deux étages,
2/ Un bâtiment à usage de logements, caves, water-closets dénommé BATIMENT B, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage

3/ Un bâtiment à usage de cave et terrasse dénommé BATIMENT C, élevé sur sous-sol (cave) d'un simple rez-de-chaussée (terrasse).
OBSERVATION ETANT ICI FAITE que l'ensemble des lots de copropriété ci-dessus désignés forme deux unités d'habitation et un restaurant dont la désignation est la suivante :
1ent/UNITE D'HABITATION N° 1 : UN LOGEMENT à usage d'habitation situé au rez-de-chaussée, comprenant : entrée, salon-salle à manger, cuisine, dégagements, salle d'eau, w-c, quatre chambres, véranda, terrasse, couloir escalier, dressing, salle d'eau, wc,
2ent/UNITE D'HABITATION N° 2 : UN LOGEMENT à usage d'habitation situé au premier étage, comprenant : séjour, w-c, salon, salle d'eau, chambre.
3ent/UN RESTAURANT : UN RESTAURANT situé au rez-de-chaussée, comprenant : salle de restaurant, w-c, bar, cuisine, réserve, débarras, salle d'eau/wc.
a) une parcelle à usage de cour
b) UNE VERANDA

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AH	54	49 rue Saint Barthélémy	00 ha 01 a 49 ca
	AH	456	51 rue Saint Barthélémy	00 ha 00 a 21 ca
	AH	438	51 rue Saint Barthélémy	00 ha 00 a 14 ca

Total surface : 00 ha 01 a 84 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, deux bureaux en enfilade, dont un donnant sur la rue Saint Barthélémy avec vitrine portant le n° 1.
Etant ici précisé que la désignation actuelle est la suivante :
Un restaurant situé en rez-de-chaussée comprenant : une salle, wc, bar, cuisine,
Et en sous-sol : réserve, salle d'eau et wc.

Avec les mille quatre cent vingt-huit /dix mille sept cent soixante-troisièmes (1428 /10763 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les trois mille deux cent quarante-trois /dix millièmes (3243 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que la désignation actuelle est la suivante :
Un RESTAURANT situé en rez-de-chaussée comprenant : une salle, wc, bar, cuisine,
Et en sous-sol, réserve, salle d'eau et wc.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAND Notaire à MELUN le 4 mai 1979 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN le 18 mai 1979, volume 10079, numéro 8.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacquy FOUCAUT Notaire à COUBERT le 22 février 2011 , dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN le 28 mars 2011, volume 2011P, numéro 3513.

DISPENSE D'URBANISME

Le "Preneur" reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le Notaire.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 16 août 2012, pour se terminer le 15 août 2021.

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au "Bailleur" six mois avant la fin de la période triennale.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le "Preneur".

En période de tacite prorogation du bail, le congé du "Preneur" devra être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Il est rappelé par ailleurs que le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-6 du Code de commerce (reprise en secteur sauvegardé), L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble) L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le " Preneur " bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le " Bailleur " devra adresser au " Preneur " plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du " Bailleur " dans le délai sus-indiqué, le " Preneur " devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

A défaut de congé de la part du " Bailleur " et de demande de renouvellement de la part du " Preneur " dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de RESTAURATION TRADITIONNELLE, RESTAURATION RAPIDE, SANDWICHERIE, VENTE SUR PLACE OU A EMPORTER, IMPORT-EXPORT DE TOUS PRODUITS ALIMENTAIRES, VENTE SUR MARCHES à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de

commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, savoir :

-ETAT DES LIEUX - Le "Preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au "Bailleur", ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Une copie du diagnostic de performance énergétique établi par le cabinet EXIM sis à CHARTRETTES le 6 août 2010 a été remise dès avant ce jour par le "Bailleur" au "Preneur", qui le reconnaît, ce dernier étant averti qu'il ne pourra se prévaloir envers le "Bailleur" des informations contenues dans ce document.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

- VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX. – Le "Preneur" s'oblige à laisser le "Bailleur", ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- GARNISSEMENT. - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- TRANSFORMATIONS. - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur". Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

- AMELIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce

dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.**- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC** - Le "Preneur" est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux, à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée au plus tard le 1er Janvier 2015 (loi numéro 2005-102 du 11 Février 2005).

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **ENSEIGNES**.- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- ASSURANCES. - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur", ainsi que ses assureurs, renoncent à tous recours contre le "Bailleur" et ses assureurs. Par réciprocité, le "Bailleur" renonce à tous recours contre le "Preneur" et ses assureurs.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie, ainsi que lors de la tacite prorogation du bail. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

- DESTRUCTION - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS. - Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité

extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux " complémentaire " dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de quatre cents euros (400,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur". Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

PAS DE PORTE

Pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour le "Bailleur" de la dépréciation de l'immeuble par l'octroi au "Preneur" de la propriété commerciale, ce dernier verse une somme de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR) à titre de "pas de porte", à l'instant même, par de la comptabilité de l'Office Notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce versement a le caractère d'une indemnité et reste définitivement acquis au "Bailleur" même en cas de résiliation de bail et ce pour quelque cause que ce soit.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HORS TAXES de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9 600,00 EUR), que le "Preneur" s'oblige à payer au "Bailleur" en son domicile ou siège ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il ne sera pas tenu compte du montant du "pas de porte" pour le calcul de la révision et la fixation du loyer lors du renouvellement.

Le "Preneur" versera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à SOIXANTE EUROS (60,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 16 août 2012

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et R 145-20 du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé en tant que de besoin que le dernier indice connu à ce jour est celui du 1ER trimestre de l'année 2012,soit de 107,01.

La première révision du loyer interviendra le 15 août 2018.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

La demande de révision doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" a remis au BAILLEUR parde la comptabilité de l'Office Notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de MILLE SIX CENTS EUROS (1 600,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Le montant du dépôt de garantie sera versé dans les huit jours des présentes.

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts si son montant (avec celui du terme de loyer payé d'avance) ne dépasse pas le montant de deux termes de loyer prévu à l'article L 145-40 du Code de commerce. S'il y a dépassement, le dépôt de garantie sera productif d'intérêts au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, sur la partie de son montant (avec celui du terme de loyer payé d'avance) excédant le prix de plus de deux termes de loyer en application de l'article L 145-40 du Code de commerce.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de quatre cents euros (400,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation

établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. 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 et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en oeuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le " Bailleur " déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe à la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois suivant celui de sa déclaration au service des impôts.

ENVIRONNEMENT

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du "Preneur" pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au "Bailleur" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le "Preneur" fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le "Preneur" devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le "Bailleur" ne soit pas inquiété sur ces sujets.

RAPPORTS TECHNIQUES

Amiante

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le "Bailleur" déclare qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptible de contenir de l'amiante ainsi qu'il résulte d'un rapport établi par le cabinet EXIM, le 6 août 2010..

Conformité électrique

Une copie du dernier rapport de la société EXIM en date du 6 août 2010 est demeurée ci-jointe et annexée après mention, après lecture faite aux parties par le notaire soussigné, lesquelles déclarent en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour.

Ce rapport indique le défaut de conformité de l'installation électrique aux normes actuellement en vigueur.

Le "Preneur" en prend acte, s'engageant à faire en sorte que l'installation électrique ne présente aucun risque pour le fonds et les murs ni aucun danger pour qui que ce soit ni ne remette en cause son assurance.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 6 mars 2007 sous le numéro 06/DAIDD/EN V n° 93.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que la commune est soumise au aléa inondation et sécheresse.

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'arrêté du 6 mars 2007.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité de niveau 1 (très faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 16 août 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le Notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de co-preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de co-preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayants-droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Bailleur".

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur" en son siège social.
- Le "Preneur" en son siège social.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Frédéric BARTHEL et Virginie MILLIET-TENDRON, Notaires associés à COUBERT (Seine et Marne), 51 rue Jean Jaurès Téléphone : 01.64.06.71.31 Télécopie : 01.64.06.68.38 Courriel :office.bmt@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur quinze pages
Paraphes

Comprenant
- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.