

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Huissiers de Justice Associés
Office de Melun (77000)
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86
✉ hj@huissier-melun.com

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE CINQ JANVIER**

Dossier N° DV 613 628

À LA REQUÊTE DE :

La Société Anonyme LE CREDIT FONCIER DE FRANCE, inscrite au R.C.S. sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est 19 rue des Capucines PARIS (75001) agissant poursuites et diligences de ses dirigeants responsables domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Guillaume MEAR, avocat au barreau de Melun, associé de MALPEL & ASSOCIES exerçant 21 Avenue Thiers à MELUN (Seine-et-Marne), constitué sur le présent commandement 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 :

La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu par Maître Patrice DUMAND, notaire à Melun (Seine-et-Marne) en date du 09 Août 2013

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 19 Octobre 2020 pour Monsieur ERSOY et du 22 Octobre 2020 pour Madame ERSOY, demeuré infructueux

L'article R.322-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution,

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de LE MEE SUR SEINE (SEINE-ET-MARNE), 01 Avenue de la Résistance, en l'espèce dans un ensemble immobilier dénommé Les Jardies, cadastré section BK n°01 pour une contenance de 01 hectare 78 ares 46 centiares, comprenant :

- Au 57 Square Auguste Rodin, lot 42 : un appartement de type 4 pièces, porte B, situé au rez-de-chaussée, comprenant entrée avec rangement, salle de séjour, chambre, deux chambres avec rangement, cuisine aménagée, salle de bains, WC, rangement, dégagement, le droit de jouissance exclusive du jardin n°4, les 469/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, et les 1785/100.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment E1 ;

- Rue Jean Goujon, le lot 1031 : un emplacement de voiture situé au 2^{ème} sous-sol portant le n°31, les 30/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, et les 112/100.00èmes des parties communes spéciales au bâtiment Y.

Les biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Marc KINTGEN, notaire au Kremlin-Bicêtre, le 12 Mai 1978 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Melun 1, le 26 Juin 1978 volume 9539 n°4 ;

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 :

Monsieur Oktay, Volkan, ERSOY, né le 13 Décembre 1982 à PARIS (75012), de nationalité française, époux de Madame Tugba OZBEK, conducteur receveur, demeurant 184 Avenue de la Libération LE MEE SUR SEINE (Seine-et-Marne) ;

Et Madame Tugba OZBEK épouse ERSOY née le 01 Octobre 1989 à ANKARA (TURQUIE), de nationalité turque, sans emploi, demeurant 184 Avenue de la Libération LE MEE SUR SEINE (Seine-et-Marne).

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Delphine VERGHETEM, Huissier de Justice Salariée au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

LE MEE SUR SEINE (SEINE-ET-MARNE), 57 Square Auguste Rodin,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur PREAMBERT Charles-Didier, Géomètre ;
Monsieur SALMON Jérôme, Diagnostiqueur ;
Monsieur COMBROUZE Rémi, Serrurier ;
Monsieur ESTEVES Davy, Témoin ;
Madame MACHOU Sarah, Témoin ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATE CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	4
2	CONDITION D'OCCUPATION :	4
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	5
3.1	LOT 42 / APPARTEMENT :	5
3.1.1	ENTREE :.....	5
3.1.2	SALON SEJOUR (GAUCHE SUR ENTREE) :.....	6
3.1.3	CUISINE :.....	7
3.1.4	PREMIERE CHAMBRE (PORTE SALON) :.....	9
3.1.5	DEBARRAS :.....	10
3.1.6	COULOIR (DROITE SUR ENTREE) :.....	11
3.1.7	SALLE DE BAINS.....	11
3.1.8	TOILETTES :.....	13

3.1.9 DEUXIEME CHAMBRE (DEUXIEME PORTE DROITE DEPUIS LE COULOIR) :	13
3.1.10 TROISIEME CHAMBRE (PREMIERE PORTE DROITE DEPUIS LE COULOIR) :	15
3.1.11 EXTERIEURS.....	16
3.2 LOT N° 1031 / PLACE DE PARKING :	18
4 FIN DES OPERATIONS :	18
5 SURFACE :	19
6 ANNEXES :	19

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 BK n°01) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Sur place, je frappe à la porte.

Une femme m'ouvre. Je me présente en lui déclarant mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma visite. La personne rencontrée me déclare être Madame SALIHOGLU et ne pas très bien parler français.

Elle contacte son mari par téléphone et me passe l'appel.

Ce dernier me déclare être Monsieur SARATHOGLU SALIHOGLU Urfan, locataire en titre, et m'autorise à pénétrer dans l'appartement.

Il me fournit également une copie du contrat de bail annexée en fin de constat.

Je relève que le chauffage de l'appartement s'effectue au moyen d'un système chauffage individuel électrique.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

A cette adresse, un appartement composé d'une entrée, d'un salon séjour avec cuisine ouverte desservant une chambre, un débarras et un couloir desservant la salle de bains, les toilettes et deux chambres.

3.1 LOT 42 / APPARTEMENT :

3.1.1 ENTREE :

Au sol, un parquet flottant avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche.

L'entrée est équipée d'un placard encastré ouvrant à deux portes miroitées. A l'intérieur, le sol à l'état brut est recouvert de peinture blanche. Les murs et le plafond sont également recouverts de peinture. Le placard est équipé d'étagères en bois et d'une tringle métallique.



3.1.2 SALON SEJOUR (GAUCHE SUR ENTREE) :

L'accès s'effectue librement depuis l'entrée.

Au sol, parquet flottant avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.1.3 CUISINE :

L'accès s'effectue librement depuis la pièce principale.

Au sol, parquet flottant avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



La cuisine accueille un plan de travail en mélaminé blanc, équipé d'un lavabo en émail blanc, double bac et égouttoir sur la droite. Il est équipé de son robinet mitigeur et de ses deux bondes.

Au-dessus du plan de travail, une crédence en mélaminé est visible.

Le plan de travail accueille également une plaque vitrocéramique blanche.

Sous le plan de travail, des meubles bas en mélaminé blanc ouvrants à six portes et quatre tiroirs. Deux niches sont également présentes, l'une accueillant un four encastré.

La cuisine est également équipée de meubles hauts en mélaminé blanc ouvrants à trois portes.



La cuisine est également équipée d'une table bar en mélaminé blanc laqué sur pied avec quatre chaises en simili cuir blanc.



3.1.4 PREMIERE CHAMBRE (PORTE SALON) :

Au sol, parquet flottant. Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture blanche.

Les murs et le plafond sont également recouverts de peinture.



La pièce est équipée d'un placard encastré ouvrant à trois portes métalliques coulissantes recouvertes de peinture.

A l'intérieur du placard, le sol est recouvert pour la partie visible de carreaux de carrelage. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche. Le placard est équipé de plusieurs étagères en bois mélaminé.



3.1.5 DEBARRAS :

Au sol, petits carreaux de carrelage jointoyés.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont également recouverts de peinture.

La pièce accueille des meubles hauts en bois ouvrants à quatre portes, une étagère en mélaminé et un cumulus blanc.



3.1.6 COULOIR (DROITE SUR ENTREE) :

Au sol, parquet flottant avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.1.7 SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage mural jointoyés.

Le plafond est quant à lui recouvert de peinture.

Une niche est visible sur le mur côté droit en accédant à la pièce.

La salle de bains est équipée d'un radiateur sèche-serviette blanc.

La salle de bains est équipée d'un meuble vasque suspendu avec vasque en émail blanc et robinet mitigeur chromé. Le meuble accueille un tiroir en mélaminé. Au-dessus, une étagère miroitée avec un point lumineux.



Une cabine de douche est présente. Cabine avec porte coulissante et parois en verre. Elle se compose d'un bac à douche en émail gris. Elle est équipée de son flexible et de sa douchette, de son robinet mitigeur et de jets massants ainsi que d'un pommeau effet pluie.



3.1.8 TOILETTES :

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont recouverts sur toute la hauteur de carreaux de carrelage mural jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.

Sur le mur gauche, une trappe d'accès est présente. Elle contient l'arrivée d'eau.

Les toilettes sont équipés d'un WC suspendu avec abattant et couvercle et réservoir d'eau encastré.



3.1.9 DEUXIEME CHAMBRE (DEUXIEME PORTE DROITE DEPUIS LE COULOIR) :

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes carrelées sont recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts pour partie de peinture et de lés de papier peint.

Le plafond est quant à lui recouvert de peinture.

La chambre est équipée d'un placard encastré ouvrant à deux portes métalliques recouvertes de peinture.

A l'intérieur du placard, pour la partie visible, les murs et le plafond sont recouverts de peinture. Le placard accueille plusieurs étagères en bois mélaminé.



**3.1.10 TROISIEME CHAMBRE (PREMIERE PORTE DROITE
DEPUIS LE COULOIR) :**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les plinthes sont carrelées et recouvertes de peinture blanche.

Les murs et le plafond sont également recouverts de peinture.



3.1.11 EXTERIEURS

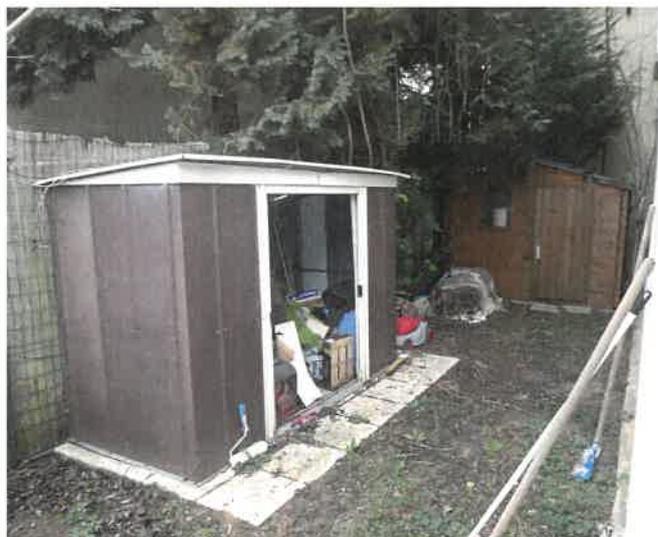
L'accès s'effectue depuis la baie vitrée du salon séjour.

La baie vitrée donne accès à une terrasse en béton. Cette dernière est entourée d'un terrain engazonné en friche.

La terrasse est équipée d'un auvent dépliant en tissu sur support métallique avec sa canne d'actionnement.



Le jardin est clôturé à droite par une clôture grillagée verte sur pilier métallique. Deux cabanons de jardins sont présents.



En face, le terrain est délimité par des arbres et arbustes.



Côté gauche, le terrain est clôturé par un muret en béton recouvert d'enduit.



3.2 LOT N° 1031 / PLACE DE PARKING :

Dans le parking souterrain annexe de la résidence, une place de stationnement portant le numéro 31.

L'accès s'effectue par une porte séquentielle s'ouvrant au moyen d'un bip de garage.

Au sol du béton brut.

Les murs sont composés de parpaing jointoyés à l'état brut.



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** - GEOMETRE me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) LOI CARREZ :	81,00 <u>M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT :	0,00 <u>M2</u>
SUPERFICIES HORS LOI CARREZ :	0,00 <u>M2</u>

6 **ANNEXES :**

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Un Certificat de surface habitable édité au recto d'une page de format A4 transmis par la **société COGERAT**.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, 22 clichés photographiques 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	293,56 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	301,23 €
TVA à 20%	60,25 €
TOTAL T.T.C.	361,48 €

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

Delphine VERGHETEM
Huissier de Justice Salariée



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 d'un lot de copropriété à usage d'**habitation**

sis à Le Méc-sur-Seine Avenue de la Résistance, Avenue Maurice Dauvergne et Allée Jean-Baptiste Carpeaux
Parcelle Section BK n°1 Ensemble immobilier "Les Jardies"

Situé dans le bâtiment E1 au 57, Square Auguste Rodin

Lot n°402 de l'Etat Descriptif de Division et du règlement de copropriété établis par Maître Marc Kintgen,
notaire au Kremlin-Bicêtre (94800), le 12 mai 1978 et publiés au service de la publicité foncière de Melun,
le 26 juin 1978, volume 9539 n°4,
appartenant à ERSOY OKTAY VOLKAN

Date du mesurage : 05 janvier 2021

Désignation: Dans le bâtiment E1, au rez-de-chaussée, porte B (à droite), un logement comprenant quatre pièces :
Une entrée/dégagement avec un séjour/ cuisine ainsi qu'un rangement, de deux chambres avec un rangement
, d'un petit salon (ancienne chambre), d'une salle d'eau, d'un water-closet et d'un rangement et droit de jouissance
exclusive du jardin n°4.

Description de la superficie privative

Bâtiment E1

Rez-de-chaussée	Entrée/dégagement avec séjour/cuisine et rangement	39,85 m ²
Lot n°402	Chambre 1 avec rangement	13,21 m ²
	Chambre 2 avec rangement	12,19 m ²
	Petit salon (ancienne chambre)	9,06 m ²
	Salle d'eau	3,13 m ²
	Water-closet	1,05 m ²
	Rangement	2,51 m ²

Superficie privative totale du lot: 81,00 arrondie à : 81 m²

Autre élément constitutif du lot non pris en compte au titre de la superficie privative:
Jardin n°4

Fait à Vert-Saint-Denis le 5 janvier 2021
pour servir et valoir ce que de droit
Le géomètre-expert
signé:



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 ».



11 Bis Rue de la Rochette – 77000 MELUN
01.64.14.45.60 – contact77@idfacto.fr

FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
Prembert	Charles-Désiré	Géomètre	
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	
COMBROUZE	Rémi	Serrurier	
MACHOU	Sarah	Témoin	
Atey	DAVY	Témoin	



BAIL

Le présent bail est composé
d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de
présente location ;
d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont
applicables.

Entre les soussignés :

BAILLEUR

ERSOY Oktay
Demeurant au 57, rue Auguste Rodin - 77350 LE MEE SUR SEINE

Et :

LOCATAIRE(S)

Monsieur **SALHOGLU Urfan**
Demeurant
57, rue Auguste Rodin - 77350 LE MEE SUR SEINE

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le bailleur donne bail à usage commercial, conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, le local dont la situation et la désignation suivent et ce, aux clauses et conditions particulières et générales ci-après énoncées.

1 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. SITUATIONS ET DESIGNATION DES BIENS LOUÉS

Adresse de location : 57, rue Auguste Rodin - 77350 LE MEE SUR SEINE

Local d'environ 64 m², composé de deux pièces bureau, d'un coin toilette, et d'une cuisine. Tous les biens sont, s'étend, se poursuit, et se comporte avec toute son accessoire et dépendance, sans aucune exception et réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement le connaître, pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que le bien loué forme un tout indivisible.

2. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières, soit trois triennales consécutives qui commenceront à partir du 11/2013 pour se terminer le 11/2022, et il sera reconstruit automatiquement, sur la même durée une fois celui-ci terminé.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce précité, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L145-9 du Code de Commerce. Le bailleur aura la même faculté s'il s'abstient d'invoquer les dispositions des articles L145-8, L145-21, L145-24 du Code de Commerce.

3. DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués à titre personnel.

4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe en principal de : **900,00 €**

Que le preneur s'engage à payer au bailleur mensuellement le 10 de chaque mois, dès la première mensualité lors à venir le jour de la signature du bail.

Le loyer n'est pas assujéti à la TVA.

Cependant, en cours de bail, le bailleur se réserve la faculté d'assujéti le loyer à la TVA au taux qui sera en vigueur, à la charge du preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

5. REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement en fonction de la variation de l'indice I.C. (indice des prix à la consommation) publié par l'INSEE. Cette révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et sera la première fois le 1^{er} Octobre 2018 avec pour base le montant du loyer initial. L'indice de base retenu est celui du 1^{er} trimestre 2014 dont la valeur est 100,52. Si cet indice venait à dépasser l'indice qui lui serait attribué à l'anniversaire de plein droit, si aucun indice de substitution n'est publié, les parties conviendront d'un nouvel indice. A défaut, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

6. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations du locataire, le preneur verse au bailleur qui le reconnaît, la somme de **2800 €** à titre de dépôt de garantie correspondant à 2 mois de loyer. A l'expiration du bail, cette somme sera restituée au preneur, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre des loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

II - CONDITIONS GÉNÉRALES

2. SITUATIONS ET DESIGNATION DES BIENS LOUÉS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en matière et notamment sous celles suscitées que le preneur s'engage à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

2.1 - Etat des biens loués

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf pour visée à l'article 608 du Code Civil. Le preneur fait son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installation, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures ; le preneur qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du bailleur, étant précisé que ces derniers biens toujours réputés satisfaites à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code Civil.

B. Entretien, travaux, réparations et aménagements à la charge du preneur B.1 Entretien, travaux et réparations

Pendant tout le cours du présent bail ou de ses renouvellements, le preneur devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes, quelle qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion de ce que le bailleur conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermatures des biens loués. Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures refaites aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les dix ans.

Le preneur supportera toutes les réparations, y compris celles visées à l'article 608 du Code Civil qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité, la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par le bailleur.

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

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures, y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres localitaires ou des voisins, qui pourraient provoquer l'exercice de ces activités. Dès à présent, le bailleur autorise le preneur à effectuer dans les lieux loués des travaux de mise au normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le preneur obtienne les autorisations nécessaires.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en son état de réparation, d'entretien ou de fonctionnement.

8.2.2- Aménagement des biens loués

Le preneur ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de destination sans accord préalable et écrit du bailleur.
En cas d'autorisation du bailleur pour effectuer de tels travaux, le preneur devra effectuer à ses risques et périls sans que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur qui devra souscrire une assurance dommages ouvrages.
Tous travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le preneur ne puisse prétendre à aucune indemnité, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve.
Le preneur devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faite dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

8.2.3- Aménagement des biens loués

Le bailleur conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 505 du Code Civil et les frais de ravalement que celles-ci soient adhérents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

9. MODALITES DE JOUISSANCE

Le preneur devra tenir constamment garnis les biens loués de matériels, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le preneur devra pour ses biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués.

Le preneur s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le preneur souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand même la durée des travaux excéderait quarante jours.

10. IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

10.1 Impôts et taxes

Le preneur supportera les contributions personnelles, l'axe d'habitation, l'axe professionnel, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujé personnellement, et dont le bailleur pourrait être responsable à titre conjonctif. Il devra justifier de leur paiement au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et installations.

Il remboursera en outre le bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière annuelle.

10.2 Charges

Le preneur remboursera au bailleur toutes les charges, qu'elle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel se sit trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion et comme il a été indiqué ci-dessus des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravailement.

11. ASSURANCE

Le preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériels et marchandises contre l'incendie, les risques locaux, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuite, les explosions, les bris de glace, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

12. CESSION ET SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous aucune forme ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit sans accord du propriétaire.

Le preneur ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement.

En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du présent bail.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de réalisation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1090 du Code Civil.

En cas de cession de fonds de commerce, l'autorisation du bailleur doit être prise concernant l'activité qui s'y installera.

13. VISITE DES LIEUX

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

En cas de mise en vente, le preneur devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables. De même, il devra laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre des parties.

14. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de trois mois successifs ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer

Notamment provisions, taxes locales, impôts, charges et en cas d'insolvabilité de l'une quelconque des parties et conditions du présent bail, le locataire sera tenu de plein droit un bailleur de former une demande en justice.

Dans le cas où les biens loués, son exploitation pourrait être lésée sur un coup d'urgence de référé rendu par le présent ou tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provision, nonobstant appel.

16. CLAUSE PENALE

En cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité nominale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

16. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

17. SIGNATURES

ALÉ MIE SUR SEINE, Le 11/2019.
En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

« Lu et approuvé - signature »

Lu et approuvé


LE PRENEUR

« Lu et approuvé - signature »

Lu et approuvé
