

# EXPÉDITION

## PROCÈS-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  
✉ [contact77@idfacto.fr](mailto:contact77@idfacto.fr)

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF  
ET LE QUINZE NOVEMBRE.

Dossier N° JG 394 011

### À LA REQUÊTE DE :

La **société BRED BANQUE POPULAIRE**, société anonyme coopérative de banque populaire au capital de 1.176.070.192,80 Euros, ayant son siège social sis à PARIS, 18, quai de la Rapée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 091 795, agissant poursuites et diligences de son directeur général domicilié de droit audit siège ;

Pour qui domicile est élu à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, au Cabinet de Maître Guillaume MEAR, Avocat au Barreau de MELUN (Seine-et-Marne), Associé de la SCP MALPEL & ASSOCIES, exerçant à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, constitué sur la procédure de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à cette procédure.

### AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu par Maître Pierre-Alain LE GAL, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle « Yves CHARRIER, Jean de RAVEL d'ESCLAPON, Serge GUILLET, Georges MONCEAU et Pierre-Alain LE GAL , notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à MELUN (Seine-et-Marne), le 30 octobre 2013.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 27 septembre 2019, 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 CHARTRETTES (Seine-et-Marne), 39 Avenue Gallieni ;

Une propriété comprenant :

1°) Un bâtiment composé de :

- Au rez-de-chaussée : un local commercial,
- Au premier étage : trois logements,
- Sous-sol sous-partie du bâtiment.

2°) Un bâtiment d'habitation avec jardin devant clos de muret.

3°) Quatre bâtiments à usage commercial et professionnel.

4°) Parkings sur l'ensemble et jardinets.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	3	Avenue Galliéni	19 ares 25 ca

**DESIGNATIONS DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS :**

Lot numéro douze (12) :

A l'extérieur,

La jouissance exclusive et particulière d'un jardin avec auvent d'une superficie de 57 mètres carrés.

Et les trente-huit/dix-millièmes (38/10000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

A l'extérieur,

Un parking d'une surface de 12,50 mètres carrés.

Et les vingt-trois/dix-millièmes (23/10000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A,

Un LOCAL COMMERCIAL situé aux rez-de-chaussée et premier étage comprenant :

- Au rez-de-chaussée : magasin, sas, WC et escalier,
- Au premier étage : réserve et bureau.

Ces différents niveaux sont desservis par l'escalier intérieur mentionné ci-dessus.

Et les six cent soixante-treize/dix-millièmes (673/10000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix-millièmes (10000/10000<sup>èmes</sup>) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Superficie de la partie privative :

La superficie de la partie privative des BIENS soumis à dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de : 46,08 m<sup>2</sup> pour le lot numéro UN (1).

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

**APPARTENANT À :**

La société K&M IMMOBILIER S.C, société civile immobilière au capital de 27 000 Euros, ayant son siège social sis 9, rue du Clos de la Cure (77590) BOIS-LE-ROI, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MELUN (SEINE-ET-MARNE), sous le n° 797 904 646.

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

**JE :**

**Joan GERARD, Huissier de Justice Salarié 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 :**

CHARTRETTES (Seine-et-Marne), 39 Avenue Gallieni ;

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;  
Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement ;

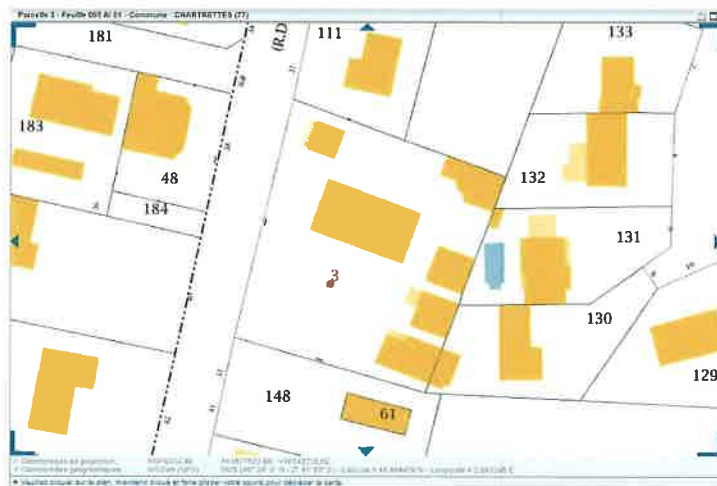
Suivant feuille d'émargement annexée,

**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	6
2	CONDITION D'OCCUPATION :	6
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	7
3.1	EXTERIEURS :	8
3.1.1	REZ-DE-CHAUSSEE / MAGASIN :.....	11
3.1.2	REZ-DE-CHAUSSE / SAS :.....	12
3.1.3	REZ-DE-CHAUSSE / TOILETTES.....	13
3.1.4	ESCALIER :.....	16
3.1.5	PREMIER ETAGE / BUREAUX :.....	17
3.1.6	PLACE DE STATIONNEMENT :.....	18
4	FIN DES OPERATIONS :	19
5	SURFACE :	19
6	ANNEXES :	19

## 1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section AI n°3) 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 rencontre une femme. Je me présente en déclinant mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission.

La personne rencontrée me déclare être Madame TUR Juline, employée de la société preneuse du local commercial. Puis, je rencontre également Madame SONNEFRAUD Audrey, responsable des ressources humaines de la société preneuse du local commercial.

Elles nous autorisent à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et me déclarent :

- Que les lieux sont loués par la société SAS ADHOME SERVICES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne) sous le numéro 789 142 452, dont le président est Monsieur Samy KAROUN ;

- Que le chauffage du local commercial est fourni au moyen de radiateur électrique ;
- Que le local commercial ne bénéficie pas d'eau chaude.

Madame SONNEFRAUD Audrey me remet une copie du contrat de location édité au recto de dix feuilles de format A4. Elle me précise également que la place de stationnement est accolée à la partie arrière du local commercial.

Le contrat de location a commencé à courir à compter du 01 novembre 2014, pour une durée de neuf années, se terminant le 31 octobre 2023.

Le contrat de bail stipule un loyer annuel de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14.400,00 euros), charge comprises, payable trimestriellement et d'avance, le premier du mois de chaque trimestre civil.

### **3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

A cette adresse, un local commercial élevé sur deux niveaux.



### 3.1 EXTERIEURS :

Au pied du local, une terrasse en lame en bois vernis.



La façade avant est composée de baies vitrées ainsi que d'une porte d'accès vitrée à deux battants en bois.





Le pignon droit est composé de baies vitrées avec piliers et poutres apparentes. En allège, un muret recouvert d'enduit avec chaperon en briques jointoyées.



La façade arrière du local est composée d'un enduit peint.



Le pignon droit est composé d'un enduit peint accueillant une unité extérieure de climatisation de marque SANYO.



La toiture est composée de tuiles plates.

### 3.1.1 REZ-DE-CHAUSSEE / MAGASIN :

Au sol, à l'arrière de la porte d'accès, un paillason encastré. Au cœur de la pièce, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

Le pan de mur de gauche et le pan de mur de face sont recouverts de peinture. Sur le pan de mur de gauche, une unité intérieure de climatisation de marque SANYO. Les autres pans de mur sont composés de baies vitrées.



Le plafond est recouvert de lés de papier peint avec poutres apparentes recouvertes de vernis.



### 3.1.2 REZ-DE-CHAUSSE / SAS :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.



Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de lés de papier peint avec poutres apparentes.



### **3.1.3 REZ-DE-CHAUSSE / TOILETTES**

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture. Sur le pan de mur de droite, la présence d'une fenêtre.





Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal, abattant et lunette.



Un lave-mains situé à l'angle entre le mur de face et le mur de gauche avec robinet mitigeur, ceinturé de carreaux de faïence.



### 3.1.4 ESCALIER :

L'accès à l'étage s'effectue au moyen d'un escalier en bois recouvert de verni avec main courante en bois.

Les murs de la cage d'escalier sont recouverts de peinture de couleur blanche ainsi que la soupenne.





### 3.1.5 PREMIER ETAGE / BUREAUX :

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche. Le pan de mur de gauche est composé baies vitrées.

Les souppentes sont recouvertes de peinture de couleur blanche avec poutres en bois vernis apparentes.



Sur le pan de mur de droite, une unité intérieure de climatisation de marque SANYO.



### **3.1.6 PLACE DE STATIONNEMENT :**

A l'extérieur, à l'arrière du local commercial, une place de stationnement non délimitée.



#### 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 DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) :	<u>46.30 M2</u>
SURFACE NON PRISES EN	
COMPTE INF 1.80M :	<u>11.09 M2</u>
SUPERFICIES HORS « LOI CARREZ » :	<u>00.00 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 de 2 pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.
- La copie d'un contrat de location édité au recto de dix feuilles de format A4.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, vingt-deux 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	220,94 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	228,61 €
TVA à 20%	45,72 €
Enregistrement	14,89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>289,22 €</b>

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

**Joan GERARD**  
Huissier de Justice Salarié





11 Bis Rue de la Rochette – 77000 MELUN  
01.64.14.45.60 - [hj@huissier-melun.com](mailto:hj@huissier-melun.com)

## FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SADON	Jérôme	Diagnostiqueur	
BERNEC	Christèle	Assistante	





## Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2019-11-119

### Situation de l'immeuble visité par : SALMON

39 Avenue Galliéni  
77590 CHARTRETTES

### Désignation des locaux

Local commercial comprenant :  
Magasin, Dégagement, Toilettes, Bureaux

Lot N° : 1

**Superficie de la partie privative : 46.30 m<sup>2</sup>  
QUARANTE SIX METRES CARRES ET TRENTE CENTIEMES**

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Magasin	28.94		
Dégagement	0.76		
Toilettes	1.41		
Bureaux	15.19	11.09	
Totaux	46.30 m <sup>2</sup>	11.09 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

### Propriétaire

**SCI K&M Immobilier S.C.**  
**9 rue du Clos de la Cure**  
**77590 - BOIS LE ROI**

## Exécution de la mission

---

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2020)  
Date d'intervention : 15/11/2019

## Références réglementaires

---

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

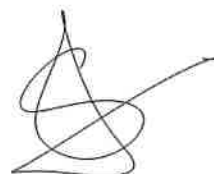
*ART. 4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.*

*ART. 4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.*

*ART. 4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.*

Date du rapport : 15/11/2019  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur



# BAIL COMMERCIAL

---

Soumis au statut des baux commerciaux  
(Articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce)

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI K&M IMMOBILIER S.C., Société Civile Immobilière au capital de 27.000 Euros, immatriculée au Registre de Commerce de Melun sous le numéro 797 904 646, domiciliée au 9 rue du Clos de la Cure, 77590 Bois le Roi, représentée par son gérant Samy Karoun.

Ci-après dénommé « *LE BAILLEUR* »  
D'UNE PART,

---

## ET

La S.A.S. ADHOME SERVICES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 20.000 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro 789 142 452, domiciliée au 9 rue du Clos de la Cure, représentée par ses gérants en exercice, Mme Schéhérazade Karoun et Mr Samy Karoun.

Ci-après dénommé « *LE PRENEUR* »  
D'AUTRE PART,

## IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

### 1. OBJET

Le Bailleur donne à bail par les présentes, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

### 2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans un ensemble immobilier sis à 77590 Chartrettes – 39, avenue Galliéni :  
Un local commercial d'une superficie de 56.60 mètres carrés, composé d'un bureau, d'un WC au rez de chaussée et d'un bureau à l'étage. Chauffage électrique.

1 emplacement de parking - terrain de 60 mètres carrés.

Il est précisé que toute erreur entre la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

Ainsi que lesdits lieux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à leur destination et conformes à toutes normes applicables à ce type de locaux.

Les lieux étant pris dans leur état actuel, le Preneur ne pouvant rien exiger du Bailleur à ce titre et faisant son affaire personnelle des travaux de quelque nature que ce soit, indispensable ou non à l'exploitation des lieux et pour l'usage auquel ils sont destinés. Il est en outre précisé que cette condition est fondamentale pour le Bailleur qui n'aurait pas conclu le présent bail aux mêmes clauses et conditions.

### **3. INDIVISIBILITE DES LIEUX LOUES**

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

### **4. DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de 12 mois entiers et consécutifs qui commenceront à courir le 01 Novembre 2013 pour se terminer le 31 Octobre 2014.

Au terme du bail, si le locataire reste dans les lieux au-delà de ce délai, le bail est requalifié d'office en bail commercial avec une durée de 9 années entières et consécutives du 01 Novembre 2014 au 31 Octobre 2023.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de résilier le bail, à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire, six mois au moins à l'avance, et ce quels que soient les usages locaux.

### **5. DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail, qu'à l'usage exclusif de bureaux.

Pour tout éventuel changement d'activité, extension d'activité, transformation d'activité, adition d'activité, le preneur devra obtenir l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'activité définie.

### **6. CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le Preneur s'oblige à exécuter.



## A. Occupation - sous-location - cession

### a. Occupation

Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, même sous forme de location gérance, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur devant en outre ratifier l'éventuelle opération.

### b. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur devant en outre ratifier l'éventuelle opération.

### c. Cession

Le Preneur ne pourra céder son bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise. Toute autre cession est interdite.

Dans tous les cas, pendant toute la durée du présent bail, le Preneur restera garant conjoint et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs sans pouvoir opposer le bénéfice de division ou de discussion, tant du paiement du loyer, que de l'exécution des conditions du bail.

Le Bailleur devra être appelé, par lettre recommandée avec accusé de réception, à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une copie exécutoire, sans aucun frais pour lui.

---

## B. Obligation d'exploiter et garantie des loyers

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés et garnis en tout temps de matériaux, marchandises, matériel, outils et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

## C. Assurances

a. Le Preneur devra assurer à ses frais et maintenir assurés pendant toute la durée du bail ses mobiliers, matériels (qu'ils soient sa propriété ou lui aient été confiés), aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer contre les bris de glaces et vitres des bureaux qu'il occupe.

b. Le Preneur devra également assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants suffisants admis par les Compagnies d'Assurance, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers soit du fait des travaux d'aménagement, soit du fait et de l'usage des aménagements ou des installations à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte ou un décorateur, celui-ci devra justifier à tout moment

qu'il est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle et qu'il est à jour du versement des primes correspondantes.

- c. Les polices d'assurance du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au Bailleur. Elles devront comporter renonciation à recours contre le Bailleur et son assureur.
- d. Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra immédiatement déclarer au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute Compagnie d'Assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

- e. Le Bailleur fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble. La police d'assurance de l'immeuble comportera renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs.
- 

#### **D. Délivrance des lieux**

Le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour d'entrée en jouissance. Il les maintiendra en parfait état d'entretien et de réparations sans pouvoir réclamer, lors de l'entrée en jouissance et pendant toute la durée du bail, de réparations, ou additions, fussent-elles même rendues nécessaires par cas de force majeure ou exigée par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire.

#### **E. Entretien des lieux**

Le Preneur respectera, dans le cadre de la loi en vigueur, les prescriptions du règlement intérieur en vigueur et/ou du règlement de copropriété. Le Bailleur se réserve le droit d'apporter audits règlements toutes modifications dans le sens d'une amélioration du bien-être général.

Le Preneur devra user des lieux loués en bon père de famille, les entretenir et les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives et d'entretien de toute nature. Il aura notamment et sans que ceci soit limitatif entièrement à sa charge sans aucun recours contre le Bailleur l'entretien complet de la devanture de son établissement : peinture, vitrines, boiseries, rideaux de fermeture, porte, etc... Le tout devra être maintenu constamment en état de propreté et d'entretien.

Le Preneur devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel.

Le Preneur supportera seul les frais relatif à tous travaux qu'il estimerait utiles ou nécessaires à l'exercice de son activité, ainsi que toutes réparations et tous travaux

de quelque nature que ce soit exigés par la réglementation en vigueur ou à venir, et concernant, notamment l'hygiène et la sécurité, les conditions de travail.

En conséquence, il effectuera sans délai toutes les réparations, grosses ou menues sans distinction, l'entretien, les travaux et les mises en conformité ainsi que tous les travaux demandés par l'administration sous quelque forme que ce soit. Les travaux prévus suivant l'article 606 du Code Civil resteront à la charge entière et exclusive du Bailleur.

Il est interdit de placer ou d'entreposer des objets dont le poids excéderait la limite de charge des planchers.

Le Preneur devra aviser immédiatement avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

Il devra laisser en tout temps, le libre accès des lieux loués au Bailleur, ses mandataires et à son architecte, pour s'assurer de leur bon état d'entretien.

Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1724 du Code Civil pour les travaux mentionnés au présent acte. Le Preneur souffrira toutes réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble. Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soit l'importance et la durée.

Le Preneur devra déposer, à ses frais, et sans délai toutes installation dont l'enlèvement est nécessaire pour effectuer les réparations éventuelles à la charge de la copropriété du Bailleur.

---

## **F. Travaux**

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune démolition ni construction et, généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du Bailleur et le cas échéant du syndic de copropriété qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte. Les honoraires de ce dernier seront à la charge du Preneur.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le Preneur, devront préalablement à toute exécution, être soumis pour accord au Bailleur.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le Preneur deviendront par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du bail ou de tout renouvellement ultérieur.

Les lieux loués ayant été installés à la convenance du Preneur, le Bailleur pourra demander en fin de location, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, même s'il a autorisé les travaux.

### **G. Exercice de l'activité**

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives réglementaires, administratives, ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation des lieux loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle et garantira le Bailleur de l'exercice de son activité dans le respect du règlement de copropriété annexé à l'acte.

Le Preneur s'engage, en outre, à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leur installation qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail.

### **H. Visite des lieux**

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

Il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne, pour indiquer que les locaux sont à louer.

### **I. Parasites**

Le Preneur devra détruire, à ses frais, dès leur apparition, tous les insectes, rongeurs et autres parasites. Il devra en justifier au Bailleur à toute réquisition de celui-ci.

### **J. Responsabilité et recours**

Le Preneur ne pourra faire aucune demande de réduction de loyer, ni exercer aucun recours contre le Bailleur :

- En cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services de l'ensemble immobilier
- En cas de vol, pillages, destructions ou autres cas délictueux commis dans les lieux loués, y compris sur les emplacements de voiture, le Bailleur n'assurant, notamment, aucune obligation de surveillance
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre les risques, sans recours contre le Bailleur.

### **K. Bonne tenue et obligation de voisinage**

Le Preneur devra conserver bon aspect aux lieux loués.

Il devra se soumettre à toute mesure prescrite par le Bailleur pour la bonne tenue, la tranquillité de l'ensemble dont dépend la présente location. Spécialement, le Preneur reconnaît avoir pris connaissance préalable et entière du règlement de

copropriété qu'il s'engage à respecter et à faire respecter par toutes les personnes entrant dans les locaux.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété, ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, fumées, chaleurs ou trépidation et autres nuisances causées par ses activités.

#### **L. Abonnements**

Le Preneur fera son affaire de tous abonnements d'eau, d'électricité, téléphone etc...

#### **M. Impôts et taxes**

Le Preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque, y compris l'impôt foncier et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux dans la région Ile de France créée par l'article 40 de la loi des finances rectificative pour 1989, la taxe foncière et justifier de leur acquit à toute réquisition et en tout cas huit jours au moins avant son départ des lieux loués.

De façon générale, le Preneur acquittera exactement toutes contributions, impôts ou taxes actuellement existants ou qui viendraient à être créés dans l'avenir.

---

### **7. LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel de base de 14 400 Euros (quatorze mille quatre cent euros) charges comprises, payable trimestriellement et d'avance, le premier du mois de chaque trimestre civil.

A la demande expresse du preneur, le Bailleur accepte que le loyer trimestriel soit versé par tiers le premier de chaque mois civil.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer ou des charges correspondantes, le Preneur sera redevable au Bailleur des intérêts de retard, calculés au jour le jour et payables avec la somme principale, étant précisé que l'arrivée de l'échéance vaut mise en demeure.

Ces intérêts seront dus à compter du jour de l'échéance et seront calculés sur la base du taux annuel légal d'intérêt, majoré de trois points.

### **8. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER**

Le loyer est indexé sur l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

En conséquence, le loyer sera automatiquement indexé, chaque année, à la date anniversaire du bail, dans le même sens et la même proportion que la variation dudit indice constaté par rapport à l'année précédente.

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de conclusion du bail, soit l'indice afférent au **1<sup>er</sup> trimestre 2013**, soit la **valeur 1646**.

C'est donc la variation constatée d'une année sur l'autre de l'indice de ce même trimestre, qui sera retenue pour le calcul de l'indexation du loyer.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé de manière provisionnelle en fonction du dernier indice publié.

La variation du loyer étant automatique n'est subordonnée à aucune notification ; le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de remplacement, par un indice équivalent choisi soit par l'accord amiable entre les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par voie d'expertise effectuée par un seul expert, désigné soit d'un commun accord par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert agira en tant que mandataire commun des parties, conformément à l'article 1592 du Code Civil dont les dispositions ont été étendues au louage.

Le fait pour la société bailleuse de ne pas appliquer la présente clause d'indexation, nonobstant la variation de l'indice de référence, ne pourra, en aucun cas, être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci. Le Bailleur pouvant en cas d'oubli indexer le loyer de manière rétroactive.

La présente clause d'indexation, constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

## **9. CHARGES**

Le loyer étant pour le Bailleur considéré comme net de charges, le Preneur supportera toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses, afférentes aux locaux loués.

Au cas néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai.

## **10. DEPÔT DE GARANTIE**

Le Bailleur ne demande aucun versement de dépôt de garantie au Preneur.

## **11. CONDITION PARTICULIERE D'AFFICHAGE**

Le Preneur demande expressément au Bailleur l'autorisation d'afficher ses coordonnées et l'énoncé de son activité sur les murs pignons de l'immeuble, sur des bandeaux ou des stores à poser sur les fenêtres et sur un panneau à poser sur le trottoir devant ses fenêtres.

Avant tout affichage, le Preneur devra recevoir l'autorisation administrative nécessaire et devra la communiquer au Bailleur ou à son mandataire. Les démarches seront faites à la diligence et aux frais entiers et exclusifs du Preneur.

Les travaux d'affichage devront être réalisés par une entreprise qualifiée et dûment assurée pour ce type de travaux. Le Bailleur se réservant la possibilité de faire tout contrôle par l'intermédiaire d'un Homme de l'Art.

## 12. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou de la taxe y afférente ou, à défaut d'exécution de l'une quelconque des autres stipulations du bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette résiliation en justice, et ce, un mois après un commandement de payer ou une simple mise en demeure d'exécuter, restés infructueux.

Le Bailleur reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du Preneur, prononcée par ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause et sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus et à courir jusqu'à la fin de la période triennale en cours et du prix des réparations à la charge du Preneur et sous la réserve de tous autres dus, droits ou actions.

## 13. ETENDUE DU BAIL

De convention expresse entre les parties, tous les documents annexés au présent bail en font partie intégrante et sont considérés comme formant un ensemble indivisible et indissociable.

## 14. ELECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et le Preneur dans les lieux loués.

Fait en quatre exemplaires, dont un pour l'enregistrement,

à Bois le Roi le 01 Novembre 2013

---

LE PRENEUR (\*)

LE BAILLEUR (\*)

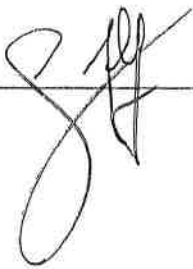
Madame Schéhérazade Karoun

*lu et approuvé*



Monsieur Samy Karoun

*lu et approuvé*



Monsieur Samy Karoun

*lu et approuvé*



(\*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »