

# procès verbal de constat

*dressé le VINGT OCTOBRE DEUX MIL QUINZE.*

*par Maître Pascal ROBERT, Huissier de Justice Associé de la Société Civile Professionnelle Pascal ROBERT et Mayeul ROBERT, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y demeurant 16 rue Vignon à PARIS 9<sup>ème</sup>, soussigné,*

*à la demande de :*

*la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile de France, dont le siège social est situé 19 rue du Louvre à PARIS 19<sup>ème</sup>.*

## motifs du constat

*Préalablement exposés à Maître Pascal ROBERT.*

*La Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile de France diligente une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la société IHU concernant des locaux dépendants de l'immeuble sis*

***71 rue Galande à Paris 5<sup>ème</sup> (75)***

*Le commandement de payer valant saisie immobilière, délivré à la société IHU le 11 septembre 2015, est demeuré sans effet de sorte qu'un procès-verbal de description des locaux situés 71 rue Galande à PARIS 5<sup>ème</sup> doit être dressé dans le cadre de la procédure de saisie immobilière.*

*En conséquence, il est demandé à Maître Pascal ROBERT de se rendre sur place et de procéder à toutes constatations relatives à cet égard.*

# constatations de Maître Pascal Robert

*Je me suis rendu ce jour, 20 octobre 2015, à PARIS 5<sup>ème</sup>, 71 rue Galande.*

*J'étais accompagné de :*

- ✓ *Monsieur Jérôme POULAUD, géomètre expert, qui a effectué le métrage des locaux. J'ai annexé son rapport au présent procès-verbal de constat.*
- ✓ *Monsieur Jean-Paul ALAUZE, géomètre expert, qui a effectué les diagnostics techniques.*

*Sur place, j'ai rencontré Monsieur David DELANNET représentant la société SHAKESPEARE and Company, locataire des locaux du rez-de-chaussée dont la société IHU est propriétaire des murs.*

*Au cours de mes constatations, j'ai pris des photographies que j'ai intégrées au présent procès-verbal de constat.*

## IMMEUBLE

*Il s'agit d'un immeuble ancien dont les façades extérieures sont peintes.*



*Le sol du hall d'entrée de l'immeuble est recouvert de carrelage.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts de peinture.*

*Les parties communes sont en très bon état et très bien entretenues.*

**LE SYNDIC DE LA COPROPRIETE DE CET IMMEUBLE EST :**

- *Cabinet JMD CONSEIL  
94 quai d'Orsay  
75007 PARIS*

**BOUTIQUE DU REZ-DE-CHAUSSEE**



**DEVANTURE EXTERIEURE**

*La devanture extérieure comprend une vitrine et, à droite de celle-ci, une porte vitrée d'accès à la boutique.*

**BOUTIQUE**

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

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.*

### **PIECE DE TOILETTE**

*Elle est située au fond de la boutique.*

*Elle est obscure mais ventilée par une bouche VMC dans le plafond.*

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

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.*

*Cette pièce est équipée de :*

- une cuvette de W.C.,*
- un petit lave-mains sur console alimenté en eau froide.*

### **CHAUFFAGE**

*Le chauffage est individuel et électrique.*

### **CAVE**

*Les caves de l'immeuble sont en mauvais état et d'un accès difficile ; les séparations entre les caves particulières ont été supprimées de sorte qu'aucune n'est délimitée.*

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOCAUX**

*Les locaux sont donnés en location à la société SHAKESPEARE and Company suivant bail commercial établi par acte sous seing privé en date du 27 décembre 2012 pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 moyennant un loyer mensuel de 1.200 € hors charges.*

*J'en ai annexé une copie au présent procès-verbal de constat*

*J'ai pris des photographies de la façade de l'immeuble. Elles sont intégrées au présent procès-verbal de constat.*

*Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, comportant cinq pages pour servir et valoir ce que de droit.*

*Pascal Robert*



# CERTIFICAT DE SUPERFICIE PRIVATIVE

Ce rapport comporte deux pages

## OBJET DE LA MISSION

La présente mission consiste à établir :

- ✓ **la superficie privative** (loi Carrez) d'un lot ou d'une fraction de lot en référence à l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et les articles 4-1 et 4-2 du décret d'application du 17 mars 1967. Lesdits articles ayant été institués par la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

## A LA REQUETE DE

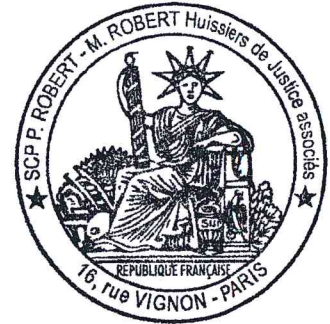
Nom : Maître Pascal ROBERT  
Qualité : Huissier de Justice  
Adresse : 16 rue Vignon, PARIS 9<sup>ème</sup>

## IMMEUBLE BATI VISITÉ

Adresse : 71 rue Galande, PARIS 5<sup>ème</sup>  
Description : une boutique au rez-de-chaussée

LOT n° 1

Propriétaire : EURL IHU  
Adresse : 75 rue de Lourmel, PARIS 15<sup>ème</sup>



## CHARGÉ DE LA MISSION

Géomètre Expert : Jérôme POULAUD  
Adresse : 75 rue Joseph Gaillard - 94300 VINCENNES  
Téléphone / Télécopie : 01.43.28.02.98 / 01.43.28.28.88  
Courriel : poulaud.jathieres@wanadoo.fr  
Assurance R.C.P. : ALLIANZ IARD n°49.357.683  
Adhésion n° 02686596160

## Remarque

En l'absence de présentation du règlement de copropriété et des plans :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci, toutefois, une définition du lot nous a été remise dans une copie d'un commandement de payer du 8 septembre 2015.
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et aux dires du propriétaire.
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

**(Dossier n° 483/15)**

## TABLEAU DES SUPERFICIES

\*\*\*\*

Niveau	Nom de la pièce	Superficies Privatives (en m <sup>2</sup> )	Autres surfaces (en m <sup>2</sup> )	Commentaires
RDC	boutique	17.85		
	Water-closet	1.75		
<b>TOTAL.....</b>		<b>19.60</b>		

LOT n°1

Après relevé du 20 octobre 2015, je certifie que  
la superficie privative totale (Loi Carrez) est de : 19,60 m<sup>2</sup>

### REMARQUE

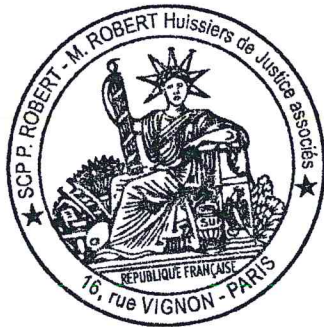
L'attestation de superficie privative dite « Carrez » devra être confirmée après consultation de la définition des lots dans l'état descriptif de division.

### CONSTATATIONS DIVERSES

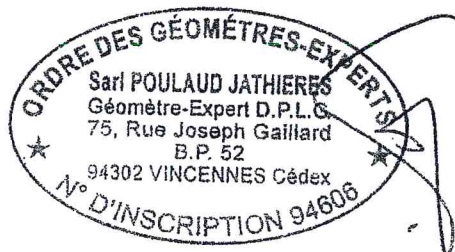
Fait à Vincennes, le 22/10/2015

Par **Jérôme POULAUD**

Signature



(Dossier n° 483/15)



**BAIL COMMERCIAL**  
Art. L.145-1 à L 145-60 du Code de Commerce  
71, rue Galande 75005 PARIS

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La société « IHU » ,à responsabilité limitée, au capital de 10.000 euros, dont son siège est 75, rue Lourmel à PARIS (15ème), immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro PARIS B 451 863 856.. Représentée par Monsieur Christian PRUD'HOMME , gérant.

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

La société SHAKESPEARE AND COMPANY, à responsabilité limitée au capital de 26.000 euros, dont le siège social est 37 rue de la Bûcherie, 75005 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 305 588 410, SIRET N° 305 588 410 00012, représentée aux présentes par sa gérante, Madame Sylvia WHITMAN

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :



**1. BAIL**

Par les présentes, le bailleur, qui est à ce jour propriétaire des locaux loués, donne à bail à usage commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à 145-60 du Code de Commerce et des textes subséquents, au preneur qui accepte, les locaux dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées:

**2. DESIGNATION**

**1. SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Dans un immeuble sis à Paris 5ème, 71, rue Galande, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de 3 étages carrés, d'un quatrième et d'un cinquième étages mansardés, avec courette, le tout cadastré Section 0504 BQ N° 25 « rue Galande N° 71 » pour 42 ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété établi par Maître BLANC, notaire à Paris, le 30 avril 1963, publié au 1er Bureau des Hypothèques de la Seine le 10 juin 1963, volume 4963 N° 9.

**DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS**

**LOT NUMERO UN**

LOCAL à usage commercial, situé au rez-de-chaussée, à droite dans le hall  
Et les 131/1.000 è des parties communes générales

**LOT NUMERO 13**

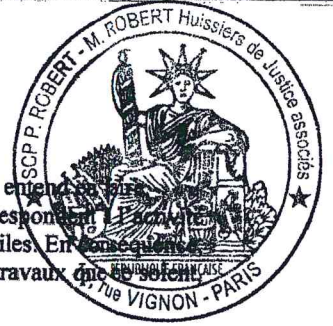
CAVE en sous-sol, cinquième porte à gauche  
Et les 7/1.000 è des parties communes générales

**LOT NUMERO 14**

CAVE en sous-sol, sixième porte à gauche  
Et les 7/1.000 è des parties communes générales

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.





Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

Le PRENEUR déclarant avoir visité et examiné les lieux et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire, Le Preneur a également vérifié que l'état, la nature, la composition et l'état des lieux loués correspondent à ce qu'il envisage d'y exercer et fera son affaire des aménagements éventuellement nécessaires ou utiles. En conséquence, le Preneur renonce à demander que soient effectués par le Bailleur ou mis à sa charge quelques travaux, notamment d'aménagement, d'entretien, préalablement ou lors de son entrée en jouissance.

#### 4. DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et qui finiront le 31 décembre 2021.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 145-4 du Nouveau Code de Commerce:

- le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale sous la condition de faire connaître sa décision par acte extrajudiciaire, six mois à l'avance dans les formes et délais prévus par l'article 145-9 du Code de Commerce;
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 145-18, 145-21 et 145-24 du Code de Commerce.

#### 5. DESTINATION

Les locaux, objet de la présente promesse de bail, seront destinés exclusivement à usage de boutique commerciale aux fins de permettre au Preneur d'exercer l'ensemble des activités ci-dessous énoncées

**« Librairie Papeterie, salon de thé- café littéraire, bureau et salle de réception de livres »**

Le PRENEUR pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur et de lui en demander l'autorisation par acte extrajudiciaire conformément aux articles 145-47 et suivants du Code de Commerce:.

En aucun cas le PRENEUR ne pourra créer dans les lieux loués un atelier de réparation ou de fabrication, ni encombrer les parties communes ou les utiliser pour les livraisons.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des dites activités.

Le Preneur reconnaît que les locaux sont conformes à la destination qu'il entend leur donner et s'engage à ne jamais inquiéter ni rechercher la Bailleur à ce sujet.

Le « PRENEUR » fera son affaire personnelle de façon que le « BAILLEUR » ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations, des voisins ou des tiers, qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux loués. Il ne pourra effectuer dans les lieux loués, aucun travail bruyant, ni utiliser aucun matériel, appareil ou machine provoquant des trépidations dangereuses pour l'immeuble, ou susceptibles de troubler le voisinage de quelque manière que ce soit.

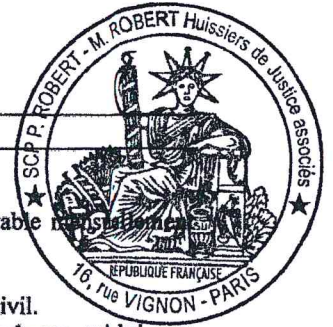
Le « PRENEUR » reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène et à la salubrité, et éventuellement au contrôle de la Commission de sécurité, et il s'oblige à l'exécution des prescriptions qui lui seront imposées. Il aura à sa charge toutes les transformations et améliorations nécessitées par l'exercice de son activité : qu'elles soient volontaires ou imposées par les réglementations relatives à l'hygiène, à la salubrité, ou la sécurité.

Le « BAILLEUR » ne sera en aucun cas responsable des infractions du « PRENEUR ». Toute infraction grave justifierait le droit pour le « BAILLEUR » de résilier le présent bail, si bon lui semble, sans préjudice de tous dommages et intérêts, le cas échéant.

Les lieux loués devront être tenus en état d'activité normale et constante, sauf fermetures périodiques, suivant les usages normaux de la profession et les règlements. L'ensemble des lieux loués devra présenter une apparence de bonne tenue.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble, qui stipule notamment l'interdiction de toute activité insalubre, ainsi que de toute nuisance due aux bruits ou aux odeurs.



## 6. LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de : **QUATORZE MILLE QUATRE CENT euros ( 14.400 euros)**, taxes et charges en sus, payable d'avance ( soit 1.200 euros par mois).

Ce loyer est stipulé payable le premier jour du terme, correspondant au premier jour du trimestre civil. Le PRENEUR fera les paiements au BAILLEUR ou à son représentant dûment désigné, à l'adresse qui lui sera communiquée.

## 7. INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le **UNE ANNEE APRES LA SIGNATURE DU BAIL** sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 2eme trimestre 2012, soit **1666**

Dans les deux cas de révision, si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord, il sera désigné, d'un commun accord ou sur ordonnance du Président du Tribunal de Grand Instance de Paris, un tiers expert qui aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties, sa décision engageant celles-ci et étant donc définitive et sans recours.

L'indexation, ainsi stipulée, ne fera pas obstacle à l'application des dispositions légales ou réglementaires concernant la révision des loyers commerciaux, chaque partie conservant le droit d'en demander le bénéfice.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers, cet accord constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

## 8. CHARGES - TAXES

Le PRENEUR remboursera la totalité des charges de copropriété figurant sur les relevés du syndic afférentes aux locaux loués à l'exception toutefois de celles résultant de l'article 606 du Code Civil.

Lesdites charges feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps et dans les mêmes conditions que le loyer et d'une régularisation annuelle pendant le premier trimestre de l'année suivante. A cet effet, le Bailleur s'oblige à communiquer au Preneur tous justificatifs établissant la nature et le montant desdites charges.

A cet effet, le BAILLEUR appellera à chaque échéance de loyer trimestriel une provision de **92 euros**, qui pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Le loyer est assujéti à la Taxe sur la valeur ajoutée, actuellement fixée à **19,60 %** à la charge du preneur; son montant sera appelé au même temps et avec la même périodicité que le loyer.

## 9. CLAUSE PENALE

Le non paiement à son échéance d'une quittance de loyer entraînera s'il plaît au BAILLEUR, à la charge du PRENEUR, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt calculé au taux de **9 %** annuel prorata temporis.

## 10. DEPOT DE GARANTIE

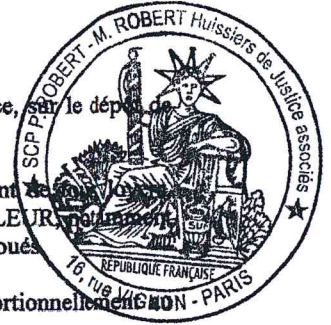
Pour garantir l'exécution de ses obligations, le PRENEUR verser ce jour au BAILLEUR, la somme de **DEUX MILLE QUATRE CENT euros (2.400 euros)**, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail et ne produira pas d'intérêts.

En aucun cas, le PRENEUR ne pourra imputer les loyers dus, pour les derniers mois de jouissance, sur le dépôt de garantie.

A l'expiration du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR après le paiement de toutes les charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque révision du prix du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions.



## 11. CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément :

- De prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent.
- D'effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien locatif et notamment :
  - D'entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
  - De prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
  - D'assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.
  - D'entretenir, et refaire si nécessaire, l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc., en particulier la peinture de la porte devanture sur rue devra être refaite au moins une fois tous les 3 ans

Seuls les gros travaux limitativement visés à l'article 606 du Code civil restent à la charge du BAILLEUR, et encore à l'exception du cas où ils seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du PRENEUR.

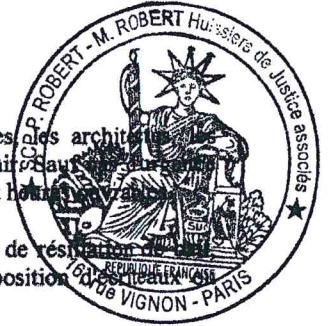
Le PRENEUR pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable du BAILLEUR et de son architecte. Le coût des travaux sus-visés et des honoraires sera réglé directement par le PRENEUR aux entrepreneurs et architecte.

Au cas où ces travaux demanderaient des autorisations administratives, le PRENEUR s'oblige à n'entreprendre aucuns travaux avant de les avoir obtenu, en sorte que le propriétaire ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Tous les travaux éventuellement nécessaires pour la mise en conformité des locaux pour l'exercice de l'activité du PRENEUR seront exclusivement à sa charge. Ces travaux seront soumis aux mêmes règles énoncées ci-dessus.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du PRENEUR, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR.

- De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif
- De maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.
- D'occuper personnellement les lieux loués, le PRENEUR s'interdisant de sous-louer ou prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.
- De payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.
- De rembourser au BAILLEUR la totalité des charges de copropriété afférentes aux locaux loués à l'exception des gros travaux limitativement énoncés à l'article 606 du Code Civil.
- De rembourser au BAILLEUR la quote-part des impôts et taxes relatifs aux biens loués, en particulier l'impôt foncier et la taxe sur les ordures ménagères.



- De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le BAILLEUR et ses mandataires, les architectes, entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Le BAILLEUR, caractérisé, le PRENEUR sera informé au préalable de ces visites qui s'effectueront aux jours et heures convenus.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants en cas de résiliation du bail pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'affiches à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

- De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au PRENEUR, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.

- De ne pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges, etc... non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le BAILLEUR, et qui ne résultent pas d'une carence quelconque du bailleur dans l'exécution des grosses réparations.

- De faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

- De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

- De faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

- De faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le BAILLEUR ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

- De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le cahier des prescriptions et charges particulières de Z.I., de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

- Au cas où le PRENEUR ferait l'objet de l'ouverture d'une procédure collective, il devrait en tenir informé le BAILLEUR dans le délai de huit jours du jugement afin que le BAILLEUR puisse exercer ses droits à l'encontre des organes de la procédure collective. Tout manquement à cette obligation qui entraînerait une perte de droits quelconque pour le BAILLEUR sera sanctionné par la clause résolutoire.

Le PRENEUR devra également faire nettoyer à ses frais, périodiquement et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués, et fournir au BAILLEUR les justifications de cet entretien. Si cet entretien ou ce nettoyage n'a pas été assuré ou si le PRENEUR ne justifie pas qu'il y ait fait procéder, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du PRENEUR. Le PRENEUR devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au PRENEUR, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

## 12. ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le PRENEUR assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de

leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le PRENEUR s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son occupation, sont réclamées tant au BAILLEUR qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de souscrire une assurance s'engage à aviser, par lettre recommandée, le BAILLEUR et les autres occupants de toute cause de risques (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, et ce, avant la signature de la lettre de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du BAILLEUR en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

---

### 13. RESPONSABILITE

---

Le PRENEUR sera personnellement responsable, vis-à-vis du BAILLEUR et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

---

### 14. SOUS-LOCATION - CESSION - DROIT DE PREFERENCE

---

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le BAILLEUR disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds dans les mêmes termes et conditions de la cession projetée.

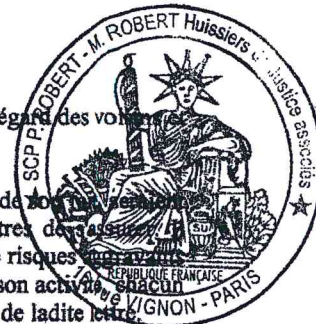
A cette fin, le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte extrajudiciaire, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder ; ladite notification devant comporter communication des dispositions principales de la cession envisagée et notamment le prix, ses modalités de paiement, l'identité du cessionnaire, etc., sans que ladite énumération soit limitative ; la cession devra d'autre part être établie par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée.

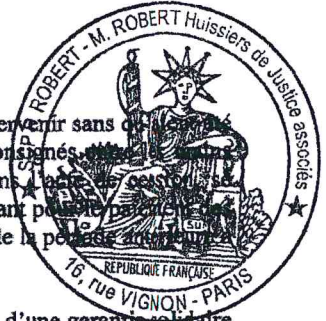
Cette formalité vaudra mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le PRENEUR pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au BAILLEUR.

Cette clause de préférence s'applique aussi pour les demandes d'autorisation de cessions de bail en dehors d'une vente de fonds de commerce.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.





(i) **Dette locative antérieure à la cession.** Aucune cession ne pourra en toute hypothèse intervenir sans que soient réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires – ou qu'ils aient été consignés, ou qu'il y ait eu d'un séquestre en cas de litige - ; en outre le cessionnaire devra en toute hypothèse, dans les quinze jours de la cession, déclarer, à compter de la prise d'effet de cette dernière, garant et répondant solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires comme pour l'exécution de toutes les clauses du bail, au titre de la présente clause de la cession.

(ii) **Garantie du cédant.** Toute cession autorisée devra d'autre part comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges, comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en ce comprises les indemnités dues consécutivement à sa résiliation.

(iii) **Agrément et concours du bailleur.** Aucune cession ne pourra d'autre part intervenir moins de dix jours – mois d'août neutralisé – après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément ci-dessus requis et à concourir, en cas d'agrément, à la cession projetée, ladite notification devant comporter communication des dispositions principales de la cession envisagée et notamment le prix, ses modalités de paiement, l'identité du cessionnaire, etc., sans que ladite énumération soit limitative ; la cession devra d'autre part être établie par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée.

A défaut d'intervention, ou même en cas d'intervention pure et simple, la cession ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du bailleur, toute clause de l'acte de cession, contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

D'autre part, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du BAILLEUR ou de celui-ci dûment appelé par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.

- Le PRENEUR, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le PRENEUR demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du présent bail, notamment dans l'hypothèse d'un renouvellement.

- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le PRENEUR était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dues par le cessionnaire. - Les cessionnaires successifs du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, dans les conditions ci-dessus prévues et solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers, accessoires ou autres et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

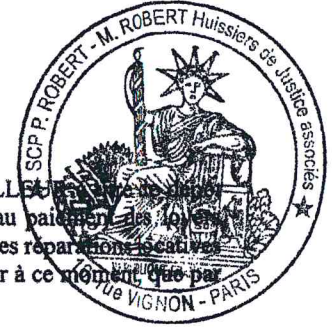
- La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

## 15. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.



Dans tous les cas de résiliation résultant de cette clause résolutoire, la somme versée au BAILLEUR de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

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

## 16. DISPOSITIONS DIVERSES

Le PRENEUR fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de ses rapports avec l'administration.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

## 17. DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare qu'il n'est pas en état de redressement ou liquidation judiciaires, ni de cessation des paiements et qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle légal ou conventionnel à la libre disposition du local loué ou à l'établissement du bail objet de présentes.

Il déclare aussi qu'à sa connaissance les locaux loués ne sont concernés par aucun projet ou mesure de réquisition, d'interdiction d'habiter ou d'expropriation et ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine. Qu'à sa connaissance l'immeuble n'est pas actuellement frappé de servitudes particulières susceptibles de nuire à la activité objet du bail et qu'il n'est pas en état de péril ou d'insalubrité.

## 18 - Etat des risques naturels et technologiques.

CODE DE L'ENVIRONNEMENT (Partie Législative) - Chapitre V : Autres modes d'information Article L125-5

(Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 77 Journal Officiel du 31 juillet 2003)

(Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 21 Journal Officiel du 9 juin 2005)

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des 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 définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

En application des articles L125 et R 125-26 du Code de l'Environnement, le cessionnaire est informé que l'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé et qu'il existe un risque naturel d'inondation.

En application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret n° 2000-892 du 13 septembre 2000 l'immeuble est situé dans une commune de sismicité Zone O.

## 19. TOLERANCES

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

## 20. LITIGES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont sis les locaux objet du présent bail.

## 21. FRAIS

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

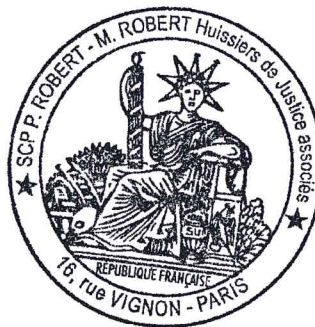
## 22. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le PRENEUR dans les lieux loués
- le BAILLEUR en son domicile

Fait à PARIS, le 27 décembre 2012

En trois exemplaires,



\_\_\_\_\_  
Le BAILLEUR

\_\_\_\_\_  
Le PRENEUR

