



PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION

SECONDE
ORIGINAL

L'AN DEUX MILLE QUATORZE ET LE DEUX OCTOBRE

A la requête du :

CREDIT LYONNAIS, dont le siège social est à LYON (Rhône), 20, avenue de Paris, représenté par son directeur général, élisant domicile au Cabinet de Maître Serge TACNET, avocat au Barreau du Val de Marne, domicilié 60, rue Jean Jaurès à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne)

Agissant en vertu d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à NAOURS le 29 mars 2010 contenant prêt par le CREDIT LYONNAIS de la somme de trois cent dix mille Euros (310 000,00 Euros) ;

Un commandement aux fins de saisie immobilière ayant été délivré par acte de mon ministère en date du 19 septembre 2014 à Monsieur Jérôme LECOUVREUR et le 23 septembre 2014 par acte du ministère de Maître DAMOUR, huissier de justice aux HERBIERS (85) à Mademoiselle Isabelle LOSSOUARN ;

Je, Arnaud MARTINEZ, Huissier de Justice Associé près le Tribunal de Grande Instance de CRÉTEIL, y résidant 60, rue Jean-Jaurès à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne), soussigné,

Me suis transporté ce jour, assisté d'un expert chargé de procéder aux diagnostics et aux métrés nécessaires à la mise en vente des biens, à l'effet de procéder à la description des biens immobiliers sis à MAISONS ALFORT (Val de Marne), 21, rue de Perpignan, consistant en une maison individuelle.

Sur place, j'ai rencontré Monsieur LECOUVREUR à qui j'ai décliné mes nom qualité et l'objet de ma mission, ce dernier

m'ayant donné son autorisation pour instrumenter, j'ai procédé en sa présence aux constatations suivantes :

A l'adresse indiquée, il existe un pavillon entouré d'un jardin en friche.

Je constate que le pavillon fait l'objet de travaux de rénovation totale et qu'il est actuellement inhabitable.

Il se compose de :

Un rez-de-chaussée surélevé, composé de :

- Un plateau dont le sol est constitué d'une chape de ciment, qui prend jour par quatre fenêtres et comportant une porte sur la façade côté rue et une porte sur la façade arrière donnant sur une petite véranda.
- Accolée à ce pavillon, une petite véranda.
- Dans la véranda à gauche, un cabinet d'aisances intérieur.

Un sous-sol auquel on accède par un escalier en bois. Il se compose de :

- Un palier dont le sol est carrelé, qui prend jour par une petite fenêtre et comportant une porte en bois donnant sur le jardin.
- Sur le palier à droite une cave à vin, dont le sol est constitué d'une chape de ciment.
- Sur le palier porte face, un local chaufferie dont le sol est carrelé, équipé d'une chaudière à gaz et qui prend jour par une petite fenêtre.
- A côté de la chaufferie, une pièce destinée à devenir une salle de bains qui actuellement comporte un cabinet d'aisances intérieur et une fenêtre, le sol étant constitué d'une chape de ciment.

- Attenante à cette salle de bains, une pièce à usage de bureau dont le sol est en parquet et qui prend jour par une fenêtre.

Un premier étage qui n'est actuellement pas accessible, car dépourvu d'escalier, seule la trémie a été percée.

Cet étage se compose d'un plateau mansardé à l'état brut.

Derrière le pavillon il existe un garage pour automobile et au fond du jardin un petit appentis en cours de construction.

Monsieur LECOUVREUR me précise qu'une partie du pavillon a été donnée à bail à la société JL PLOMBERIE, dont le siège social est 4, rue d'Avignon à MAISONS ALFORT et me remet une copie du bail qui sera annexé par mes soins au présent procès-verbal.

A la lecture de ce bail signé en date du 1^{er} août 2009, je constate que le montant du loyer est de neuf mille six cents €uros (9 600,00 €uros) hors charge par an.

Durant mes opérations, il a été procédé aux divers diagnostics nécessaires à la mise en vente du bien.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Arnaud MARTINEZ



BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

1°) Monsieur Jérôme LECOUVREUR,
Né le 03 février 1981 à MAISONS-ALFORT
Domicilié et demeurant à MAISONS-ALFORT, 4 rue d'Avignon, 94700 MAISONS-ALFORT
Célibataire,
De nationalité française,

ci-après dénommée le bailleur

d'une part

et

La société JL PLOMBERIE
SARL au capital de 3000 Euros
Siège social 21 rue de Perpignan – 94700 MAISONS ALFORT
RCS CRETEIL 501343719 00016
représentée par Monsieur Jérôme LECOUVREUR, Gérant

ci-après dénommée le preneur

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : NATURE ET OBJET DU BAIL

Le bailleur, propriétaire de locaux sis à MAISONS-ALFORT, 21 rue de Perpignan donne à bail, à titre commercial, lesdits locaux comprenant un local sécurisé en sous sol d'une surface d'environ 50m², un entrepôt sécurisé de plein pied d'une surface d'environ 20m² et une surface extérieure de 150m².

Le présent contrat sera régi par les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de bail commercial et particulièrement par le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL

Le présent contrat est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, ce à compter du 01 Aout 2009.

Le preneur pourra toutefois donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve de prévenir le bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard six mois avant la date prévue pour son départ.

ARTICLE 3 : LOYER

3.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 9600 euros (neuf mille six cent euros) majoré du montant de la TVA au taux légal en vigueur.

Les charges locatives étant facturées en sus pour un montant de 2400€ (deux mille quatre cent euros) à titre prévisionnel pour la première année.

Le paiement dudit loyer et des charges se fera mensuellement à échoir, en douze en terme égaux, soit les premiers de chaque mois au domicile du bailleur.

Le premier loyer exigible le sera au 1^{er} Aout 2009.

3.2 Indexation du loyer

Les parties conviennent expressément de réviser automatiquement le loyer, tel que défini ci-dessus, selon une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera indexé annuellement sur l'indice national trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. L'indice de référence choisi est le dernier publié à la date de prise d'effet du présent contrat.

3.3 Charges

Le preneur s'oblige à acquitter sur simple demande à titre provisionnel ou à rembourser sur justificatifs toutes charges, taxes et impôts à la charge des locataires.

Il s'oblige également à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, etc.), ainsi que tout abonnement et frais y afférents.

Le preneur paiera également toutes les charges, taxes, impôts et plus généralement toutes dépenses supportées par le bailleur, y compris celles dont ce dernier est le redevable légal ; notamment l'impôt foncier, la taxe sur les bureaux, les honoraires du syndic, le fonds de roulement, les honoraires de gestion, l'assurance de l'immeuble,...

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX

Le preneur s'engage à n'exercer dans les lieux loués que l'activité de plomberie, stockage, préparation de chantier de plomberie et connexes.

Pour toute adjonction d'activités ou pour tout exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans les présentes, il sera fait application des articles 34 et suivants du décret susmentionné.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN

5.1 Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée en jouissance, lequel demeurera annexé au présent contrat.

A défaut d'état des lieux, le preneur reconnaît qu'il sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

5.2 Jouissance - Entretien - Travaux

- Obligations du preneur

Le preneur s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, à les entretenir en bon état et à y effectuer toutes les réparations nécessaires, y compris celles des articles 605 et 606 du Code civil, de sorte qu'il les rendent en bon état de toutes réparations en fin de jouissance.

Aucune transformation des lieux loués ne pourra être entreprise par le preneur sans le consentement écrit du bailleur et le cas échéant du responsable de l'immeuble. Tout embellissement ou amélioration qui pourrait ainsi être apporté restera la propriété du bailleur. Ce dernier pourra toutefois exiger la remise des lieux en leur état primitif, aux frais du preneur.

Toutes installations extérieures (auvents, stores, enseignes, etc.) ne pourront être réalisées qu'après l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ainsi que de celles écrites du bailleur et le cas échéant du responsable de l'immeuble.

Le preneur autorise le bailleur et ses mandataires, architectes, entrepreneurs, ouvriers à pénétrer dans les lieux loués chaque fois que cela sera utile, ainsi qu'à les laisser accéder auxdits locaux pour tous travaux ou réparations nécessaires quelle que soit leur importance ou leur durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante jours.

Dans les six mois précédant son départ, le preneur s'engage à donner libre accès aux locaux loués pour toute visite d'un éventuel repreneur, le bailleur pouvant également durant cette même période apposer à l'emplacement de son choix tous panneaux publicitaires aux fins d'une nouvelle location ou mise en vente.

ARTICLE 6 : ASSURANCES - RESPONSABILITE - RECOURS

Le preneur s'oblige, dès l'entrée en jouissance, à souscrire une police d'assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée du bail contre les risques locatifs habituels et contre les risques pouvant naître de l'exercice de son activité professionnelle.

La ou les polices ainsi souscrites devront comporter une clause de renonciation à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Le preneur devra pouvoir justifier à tout moment sur requête du bailleur de l'existence desdites polices, ainsi que de l'acquittement des primes correspondantes par la production d'une attestation de son assureur.

Toute surprime qui serait due par le bailleur, colocataires ou voisins en raison de l'activité exercée par le preneur sera à la charge exclusive du preneur, lequel devra ainsi en rembourser le montant aux intéressés.

ARTICLE 7 : CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et à charge pour lui de rester garant et solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et accessoires, ainsi que pour l'exécution des clauses et conditions du présent contrat. L'acte de cession devra, en outre, être signifié au bailleur ou la cession devra être acceptée par lui conformément à l'article 1690 du Code.

Le preneur ne pourra pas non plus sous-louer ni prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des présents locaux.

ARTICLE 8 : DEPOT DE GARANTIE

Il est prévu un dépôt de garantie de 3 mois de loyer, soit 2400€ (deux mille quatre cent euros) que le preneur s'engage à verser au bailleur à simple demande, somme qui ne sera pas productive d'intérêts.

Cette somme sera affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail. Elle sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du contrat et sera restituée au preneur en fin de jouissance, après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être rendu responsable de son fait.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer.

Il est, en outre, expressément convenu et accepté qu'en cas d'augmentation du montant du loyer, le montant du dépôt de garantie soit réajusté proportionnellement à ladite augmentation, le preneur s'obligeant au versement de ce complément dès réception de la demande qui lui en sera faite par le bailleur.

ARTICLE 9 : CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat et notamment à défaut de paiement à son échéance de l'un des termes du loyer et accessoires, le bailleur se réserve le droit de résilier de plein droit le bail dont s'agit un mois après sommation de faire ou de cesser ou après commandement de payer demeuré sans effet visant la présente clause résolutoire. Le paiement ou l'exécution ou la cessation postérieure audit délai n'emportera pas impossibilité pour le bailleur d'exercer cette faculté de résiliation.

Si le preneur refuse de quitter les lieux, l'expulsion aura lieu par application d'une ordonnance de référé rendue exécutoire nonobstant opposition ou appel.

A défaut par le preneur de quitter les lieux, il sera redevable au bailleur de plein droit et sans aucun préavis d'une indemnité d'occupation fixée dès à présent pour chaque jour de retard à 10% du montant du dernier loyer annuel en cours au jour de la résiliation.

Le dépôt de garantie, tel que fixé à l'article 8 des présentes, restera en outre définitivement acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice des loyers dont le preneur resterait redevable et des dommages et intérêts qui lui seraient dus en raison du préjudice subi.

ARTICLE 10 : ENREGISTREMENT - FRAIS

Aux fins de donner date certaine aux présentes, les parties conviennent expressément de procéder à leur enregistrement à la diligence et aux frais du preneur qui s'y oblige.

Les frais éventuellement générés pour l'établissement des présentes, tels que frais d'huissier, de géomètre et autres, seront à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur à MAISONS-ALFORT – 21 rue de Perpignan.

Fait à MAISONS-ALFORT, le 01 Aout 2009.
En 4 exemplaires.

Le BAILLEUR,
1°) Monsieur Jérôme LECOUVREUR

Le PRENEUR,
Monsieur Jérôme LECOUVREUR
Gérant

Sarl JL PLOMBERIE
4 rue d'Avignon
94700 MAISONS-ALFORT
Tel. 01 43 75 66 78 Fax 01 43 96 15 74
Cof. Créteil Siret 501 343 719 00016

Annexé à mon procès-verbal de constat
en date du 27/02/14

