

# EXPEDITION

SCP  
**Thierry PLOUCHART**  
**Vincent BARNIER**  
**Aurore SIA**

Huissiers de Justice Associés  
25, Rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
Tel : 01 34 72 60 60  
Fax : 01 34 72 68 18  
CCP PARIS N° 626251 N

Email : [etude.plouchart@wanadoo.fr](mailto:etude.plouchart@wanadoo.fr)



## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

LE NEUF FÉVRIER

REFERENCE ETUDE  
N° 50180006  
BANQUE POP. RIVES DE  
PARIS  
/  
SCI SYBERALE  
PVD  
ACTE500 Tiers

### À LA DEMANDE DE :

La BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, dont le siège social est Immeuble « Sirius », 76/78, Avenue de France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Étude.

**Je, Thierry PLOUCHART, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Vincent BARNIER & Aurore SIA, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal de Grande Instance de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,**

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 16, Rue Charles de Gaulle à VEMARS (Val-d'Oise), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 27 Septembre 2013 par Maître Alain BOIVIN, Notaire à CHAMBLY (Oise), prêt fut consenti par la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS au profit de la SCI SYBERALE,
  
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire fut consentie sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

#### **COMMUNE DE VEMARS (Val-d'Oise)**

Une maison à usage mixte de boulangerie et d'habitation sise 16, rue Charles de Gaulle, cadastrée section AB numéro 85, lieudit « 16, rue Charles de Gaulle » pour 2 a 13 ca comprenant :

- Au rez-de-chaussée : boutique à usage de boulangerie, arrière-boutique, paneterie, salle à manger, cuisine et fournil,
  - Au premier étage : quatre chambres,
  - Au deuxième étage : chambre à farine et grenier,
  - Buanderie, W.C., brasserie, cave, cour, petit jardin et hangar dans la cour.
- 
- Qu'en raison du non-paiement des échéances, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière de ces biens,
  
  - Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R322-1 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes en présence de Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, dont le siège social est 6, Rue du Gué à MONTHYON (77122), ainsi qu'en présence d'une employée de la SAS LA CAMPAGNARDE, Société exploitant les lieux, avec accord obtenu de Monsieur CARNEIRO, Président, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES  
CANTON DE FOSSES  
COMMUNE DE VEMARS (95470)  
16, RUE CHARLES DE GAULLE**

**UNE MAISON RURALE EN PIERRES A USAGE MIXTE DE  
COMMERCE DE BOULANGERIE ET D'HABITATION,  
COUVERTE EN TUILES, COMPRENANT :**

**I) REZ-DE-CHAUSSEE DIVISE EN :**

- Une boutique vitrée sur rue, exploitée en commerce de boulangerie
  
- Fournil et laboratoire de pâtisserie d'un seul tenant, avec un escalier desservant le sous-sol et une sortie sur cour arrière
  
- Une pièce de réserve

- Un Vestiaire, avec W.C. et lave-mains

## **II) PREMIER ETAGE DIVISE EN :**

- Petit palier de distribution
- Une grande chambre équipée d'une douche cabine
- Une chambre servant actuellement de rangement
- Un bureau
- Petit dégagement dans lequel se trouve installé le ballon d'eau chaude, et équipé d'une trappe d'accès au grenier
- Une pièce en mauvais état, anciennement à usage de salle de bains, sans équipements sanitaires en place
- Trois pièces de grenier contiguës, brutes, vétustes, sans aménagement intérieur

## **III) DEUXIÈME ÉTAGE, ACCESSIBLE PAR UNE ECHELLE, DIVISE EN :**

- Grenier brut en deux parties.

#### **IV) SOUS-SOL PARTIEL DIVISE EN :**

- Trois pièces de cave sans aménagement intérieur

Eau, électricité, chauffage électrique par quelques convecteurs muraux n'équipant pas toutes les pièces.

Courette cimentée sur l'arrière.

L'ensemble paraissant cadastré Section AB n° 85 pour une contenance totale de 2 ares et 13 centiares.

#### **OCCUPATION DES LIEUX**

Location des lieux est concédée au profit de la SAS LA CAMPAGNARDE, en vertu d'un Bail Commercial en date à Nanterre du 22 Avril 2016, enregistré, d'une durée de 9 ans ayant pris rétroactivement effet le 13 Novembre 2015, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 20.400,00 euros hors taxes et hors charges ; payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois.

Copie de ce contrat de location m'a été remis pour être annexé au présent Procès Verbal.

#### **ETAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT**

##### **I) REZ-DE-CHAUSSEE :**

Boutique

Faux plafond par dalles sur  
réglettes  
Peinture et pierres sur les murs  
Carrelage au sol

Fournil et laboratoire de pâtisserie	Faux plafond par dalles sur réglettes Faïence murale Carrelage au sol
--------------------------------------	--

Réserve	Faux plafond Faïence murale Carrelage au sol
---------	--

Vestiaires	Faux plafond par dalles sur réglettes Faïence murale Carrelage au sol
------------	--

De façon générale, le rez-de-chaussée a fait l'objet d'une rénovation récente avec des matériaux en très bon état, récents et correctement entretenus.

## **II) PREMIER ETAGE :**

Petit palier et pièce de bureau	Papier peint sur plafond et murs Parquet au sol
---------------------------------	--

Chambre avec douche	Peinture sur plafond et murs Revêtement plastique au sol
---------------------	---

Chambre	Peinture au plafond Papier peint sur les murs Parquet au sol
---------	--

Petit dégagement	Plafond brut Papier peint sur les murs Carrelage au sol
------------------	---

Pièce ancienne salle de bains

Papier peint au plafond  
Murs bruts ou faïence  
Carrelage au sol

Le premier étage présente généralement des revêtements de plafonds, murs et sols anciens, usagés, hormis la grande chambre et le bureau qui ont fait l'objet d'une rénovation récente.

### **III) GRENIER :**

Deux pièces de grenier contiguës brutes, sans aménagement intérieur.

### **IV) SOUS-SOL :**

Il s'agit de trois pièces de cave sans aménagement intérieur avec plafonds et murs bruts, sol chape brute pour deux des caves et sol en terre battue pour la troisième.

À l'issue de ces constatations, Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés un extrait de plan cadastral, le Certificat de Superficie dressé sur 3 pages par le Cabinet DAPP EXPERT, une copie du bail locatif, et 16 clichés photographiques extérieurs et intérieurs pris par mes soins lors des présentes constatations.

**COÛT :** trois cent soixante dix neuf euros et vingt deux centimes.

Nombre de pages : 7 (+ annexes)  
Taxe Trésor Public : 14,89 euros.

COÛT	
Sct	7,67
Emol	220,94
Art444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	379,22



Département :  
VAL D OISE

Commune :  
VEMARS

Section : AB  
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/01/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

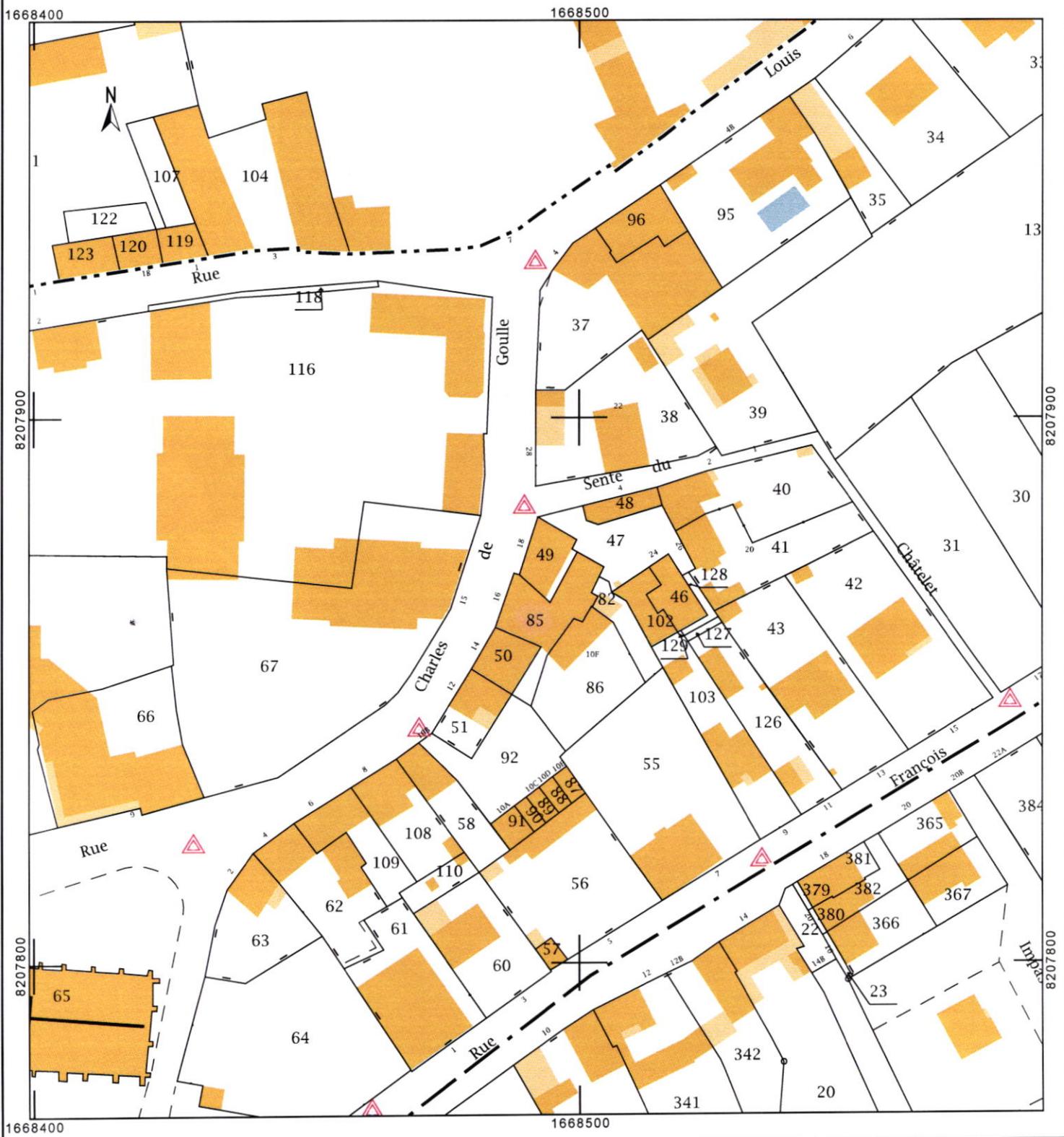
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ERMONT Plaine de France  
421 rue Jean Richepin 95125  
95125 ERMONT Cedex  
tél. 01.30.72.82.50 -fax  
ptgc.950.ermont@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

**SCP**  
**Thierry PLOUCHART**  
**Vincent BARNIER**  
**Aurore SIA**  
Huissiers de Justice Associés  
25, rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
Tél. : 01 34 72 60 60



## Certificat de superficie de la partie privative et de surface habitable

Numéro de dossier : SYBERALE934  
Date du repérage : 09/02/2018

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la 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 m.

**Extrait Art.4-2** - 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.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .... **Val-d'Oise**  
Adresse : ..... **16, rue Charles de Gaulle**  
Commune : ..... **95470 VÉMARS**  
**Références cadastrales non  
communiquées**  
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :  
**Ce bien ne fait pas partie d'une  
copropriété**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **SCI SYBERALE**  
Adresse : ..... **16, rue Charles de Gaulle**  
**95470 VÉMARS**

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP PLOUCHART BARNIER SIA**  
Adresse : ..... **25 RUE PAUL BRUEL**  
**95380 LOUVRES**

### Repérage

Périmètre de repérage

**SCP**  
**Thierry PLOUCHART**  
**Vincent BARNIER**  
**Aurore SIA**  
Huissiers de Justice Associés  
25, rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
Tél. : 01 34 72 60 60

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **HEIL Sigrid**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **DAPP**  
Adresse : ..... **6 RUE DU GUE**  
**77122 MONTHYON**  
Numéro SIRET : ..... **808849897**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**  
Numéro de police et date de validité : ..... **54712571 / 14/01/2017**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot

**Surface loi Carrez totale : 200.58 m<sup>2</sup> (deux cents mètres carrés cinquante-huit)**  
**Surface habitable totale : 200.58 m<sup>2</sup> (deux cents mètres carrés cinquante-huit)**  
**Surface au sol totale : 377.39 m<sup>2</sup> (trois cent soixante-dix-sept mètres carrés trente-neuf)**

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **09/02/2018**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Boulangerie	36.15	36.15	36.15	
Fournil	40.00	40.00	40.00	
Pièce Préparation 1	28.04	28.04	28.04	
Remise	6.56	6.56	6.56	
Pièce Préparation 2	23.39	23.39	23.39	
Vestiaire	6.60	6.60	6.60	
Wc	1.24	1.24	1.24	
Sous-Sol - Cave1	-	-	20.98	
Cave2	-	-	24.12	
Cave3	-	-	9.56	
1er étage - Palier	1.64	1.64	1.64	
Salon	21.31	21.31	21.31	
Bureau	15.62	15.62	15.62	
Réserve	10.54	10.54	10.54	
Dégagement	2.51	2.51	2.51	
2ème étage - Grenier1	-	-	43.08	
Grenier2	-	-	22.27	
1er étage - Ancienne cuisine	6.98	6.98	6.98	
Pièce 1	-	-	16.26	
Pièce 2	-	-	5.85	
Pièce 3	-	-	11.35	
Grenier sous toit	-	-	23.34	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot :

**Surface loi Carrez totale : 200.58 m<sup>2</sup> (deux cents mètres carrés cinquante-huit)**  
**Surface habitable totale : 200.58 m<sup>2</sup> (deux cents mètres carrés cinquante-huit)**  
**Surface au sol totale : 377.39 m<sup>2</sup> (trois cent soixante-dix-sept mètres carrés trente-neuf)**

Fait à **VÉMARS**, le **09/02/2018**Par : **HEIL Sigrid**



# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Société SCI SYBERALE Société Civile Immobilière au capital de 1.000 euros, ayant son siège social 16 rue Charles de Gaulle à VEMARS (95470) immatriculée-au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 500.124.334

Représentée par Madame Sylvie ALEXANDRE, gérante associée, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 23 des statuts de la Société

Demeurant 111 rue de Gournay – 60190 MOYENNEVILLE

**Ci-après dénommée le «Bailleur» D'UNE PART,**

## ET

La société LA CAMPAGNARDE, Société par Actions Simplifiée au capital de 7.500 euros dont le siège social est à VEMARS (95470), 16 rue Charles de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 819.339.011

Représentée par son Président en fonction, Madame Peggy LEUS épouse CARNEIRO, en vertu des statuts de la Société,

**Ci-après dénommée le «Preneur» ou le «Locataire»  
D'AUTRE PART,**

## TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- «Les Locaux» désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- «Le Bailleur» et «de Preneur» ou «de Locataire» désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme «la Partie» ou ensemble par le terme «des Parties».

- «Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

## EXPOSE PREALABLE

Les conjoints CHEVRIER et DECAMP ont vendu à la SCI SYBERALE la pleine propriété de la maison à usage mixte de BOULANGERIE et d'habitation situé à VEMARS (95470) 16 rue Charles de Gaulle, le 27 septembre 2013, en vertu d'un acte notarié reçu par Maître Alain BOIVIN, Notaire à CHAMBLY (60230) 69 rue de Senlis, ci-annexé.

La SCI SYBERALE déclare, par son représentant légal soussigné, être légitime propriétaire des locaux ci-après désignés, objet du présent bail.

## Ceci exposé, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

### ARTICLE PREMIER - Désignation

Les Locaux situés à 16 rue Charles de Gaulle à VEMARS (95470) constituent un immeuble indépendant, dont le locataire aura la jouissance exclusive, et comprennent :

*Au rez-de-chaussée : une boutique ; arrière boutique, un W.C. une cuisine, accès à une courrette*

*Cave au sous-sol*

*Au premier étage : trois pièces, une salle de bain, une chambre à farine, un local avec chauffe eau*

*Grenier*

Pour la S.C.I. SYBERALE

AS

Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE

PC

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	85	16 rue Charles de Gaulle	02 a 13 ca
Contenance totale				02 a 13 ca

Tel que le bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être relatées aux présentes, le cas échéant.

#### **ARTICLE 2 - Durée**

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES années entières et consécutives à compter rétroactivement du 13 novembre 2015 pour se terminer à pareille époque de l'année 2024.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées**

Les Locaux sont destinés à usage de : BOULANGERIE - PATISSERIE - CONFISERIE - TRAITEUR - SANDWICHERIE - GLACES - CHOCOLATS - VENTE DE BOISSONS A EMPORTER et toute activité connexe, complémentaire ou accessoire (telle que BISCUITERIE, VIENNOISERIE, SALON DE THE....) étant toutefois précisé que le premier étage est réservé à l'habitation.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourrait provoquer l'exercice de ses activités.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible à titre commercial pour le tout.

#### **ARTICLE 4 - Charges et conditions**

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

##### 4.1. Etat des lieux

Le Bailleur a déclaré ne pas souhaiter faire établir un état des lieux au jour de l'entrée en jouissance du Preneur.

En cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux pourra être dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Pour la S.C.I. SYBERALE AS	Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE PC
-------------------------------	------------------------------------

#### 4-2 . Diagnostics techniques

##### **Amiante** : Repérages et Diagnostic

Les Locaux, étant situés dans un immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-15 et suivants du Code de la santé publique en matière de location.

Au demeurant, il est joint en annexe le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 20 juin 2013 par A.C.E SARL, 53 rue de Lapomarde à CHAMBLY (60230) duquel il résulte notamment qu'il a été repéré « des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur, savoir

- une partie de la toiture du local commercial est en ardoises en fibres-ciment (extérieur – toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau
- une partie de la toiture du local commercial est en plaques ondulées fibro-ciment (extérieur – toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau »

##### **Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 28 novembre 2011 par A.C.E SARL, 53 rue de Lapomarde à CHAMBLY (60230). Ce document est annexé aux présentes.

##### **Etat des risques naturels et technologiques**

La Commune de VEMARS n'est pas soumise à la réglementation relative à l'information Acquéreur Locataire car

- aucun plan de prévention des risques n'y est prescrit et/ou approuvé
- elle n'est pas située dans une des zones de sismicité 2, 3 et 4 ou 5.

Sont annexés aux présentes

- l'arrêté préfectoral n° 130072 du 14 juin 2013 portant mise à jour de la liste des communes exposées à un risque faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels ou d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé ou prescrit et pour lesquelles s'appliquera l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement
- copie du descriptif GEO RISQUES provenant du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie à l'adresse des Locaux objet des présentes

##### **Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique**

Le Bailleur déclare que l'immeuble constituant les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances- technologiques article L 128-2 du Code des assurances

##### **Constat de risque d'exposition au plomb**

Le Bailleur remet ce jour au Preneur un constat de risque d'exposition au plomb concernant l'appartement du premier étage, établi par la Société A.C.E SARL, 53 rue de Lapomarde à CHAMBLY (60230) qui a révélé la présence de revêtements en classe 1 et/a2 contenant du plomb (non accessible). Ce document est annexé aux présentes.

#### 4-3 . Mise en accessibilité des Locaux

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre des Locaux accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R.111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et les textes subséquents.

En conséquence, le Preneur s'engage à faire exécuter les travaux prescrits à l'intérieur des Locaux afin de les rendre conformes aux normes d'accessibilité, étant toutefois précisé que le Bailleur consent à en assumer le coût, sur la base des devis et factures qui lui seront remis par le Preneur.

#### 4.4. Entretien – Réparations – Travaux

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Locataire devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code Civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et

Pour la S.C.I. SYBERALE

AS

Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE

PC

prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des locaux et de leurs équipements, sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Cependant, si les entretiens, remplacements et réparations dont à la charge du Bailleur sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Bailleur conservera la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité, hormis celles qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur, qui demeureront à la charge de celui-ci, par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparations telles que définies ci-dessus, ce qui est accepté par le Preneur à moins qu'elles ne touchent aux éléments visés par l'article 606 du Code Civil, en ce cas ces dépenses incomberont au Bailleur.

Il est précisé que les dépenses de travaux d'embellissement qui auraient pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, y compris celles touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code Civile, même si elles étaient liées aux activités du Preneur et que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code Civil, des éléments constituant les Locaux et portant sur :

- Les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code Civil
- Les menuiseries intérieures et extérieures
- Les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures
- Les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes dépuraton et de filtration
- Les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- Les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité) systèmes de filtrations des fluides, machineries
- Les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets
- Les locaux sanitaires, de stockages, d'entreposage ou réserve,
- Les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- Les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme
- Les revêtements des murs, plafonds et sols
- Les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- a) Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements
- constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code Civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières, etc<sup>o</sup>
  - atteints par la vétusté
  - présentant un vice de construction,
  - détériorés ou détruits par un cas de force majeure
  - détériorés ou détruits par la faute d'un tiers
  - détériorés ou détruits par son propre fait
  - et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le Locataire.
- b) Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des locaux, y compris ceux liés aux activités du Preneur.

Pour la S.C.I. SYBERALE

AS

Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE

PC

- c) Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des locaux, hormis les dépenses de travaux liés aux activités du Preneur et ne portant pas sur les éléments visés à l'article 606 du Code Civil.

#### 4- 5 Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux – Autorisation de travaux

En application de l'article L.145-40 -2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'aucun travaux n'a été réalisé au cours de ces trois dernières années dans les Locaux.

Toutefois, dès l'entrée en jouissance du Preneur, il est prévu la réalisation de divers travaux qui devront être réalisés dès la première année et notamment la réfection de la toiture, le ravalement, la mise en accessibilité du fonds de commerce et de manière générale, la mise aux normes (en termes d'hygiène, de sécurité et de salubrité) du fonds de commerce et de la partie habitation.

A cet égard, **le Bailleur a d'ores et déjà autorisé le Preneur à prendre l'initiative des entretiens, réparations, remplacements et travaux suivants :**

- Le Preneur exécutera à ses frais et charges tous les travaux d'entretien et réparations du fonds de commerce (embellissements, peintures, carrelages, installations de nouveaux matériels...)
- Le Preneur a été autorisé à faire intervenir toute société de son choix afin qu'il soit procédé à la réfection de la totalité de la toiture, au ravalement de la façade de l'immeuble (rue et cour), à la création d'un toit terrasse coté cour ainsi qu'à la mise en accessibilité du fonds de commerce et à la mise en conformité des installations électriques des locaux.

#### 4-6 . Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

#### 4-7 . Information du Bailleur

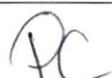
Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

#### 4-8 . Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur.

Pour la S.C.I. SYBERALE 	Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE 
--	---

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

#### 4-9 . Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux pourront avoir lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, si le Bailleur en fait la demande.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

#### 4-10 . Occupation – Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur pourra installer une enseigne sur la façade extérieure des locaux à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

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

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet gâchant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

Pour la S.C.I. SYBERALE

AS

Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE

PC

#### 4-11 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

#### 4-12 . Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

#### 4-13 . Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

#### 4-14 . Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

##### **Sous-location**

Le Preneur aura la faculté de sous-louer tout ou partie des Locaux, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir au bail principal. Le Preneur principal restera seul engagé et obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes les obligations du Bail.

##### **Cession**

Le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail sans qu'il soit nécessaire d'obtenir au préalable l'autorisation du Bailleur.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins huit jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

Il sera remis au Bailleur, dans le mois de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession.

Pour la S.C.I. SYBERALE 	Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE 
--	---

#### 4-15 . Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Le Preneur supportera la taxe dite « taxe annuelle sur les locaux à usage de bureau, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférentes aux locaux.

Si les locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions sous quelque dénomination que ce soit, des lors qu'elles seraient liées à l'usage des locaux ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

La taxe foncière restera en outre à la charge du Preneur.

#### 4-16 . Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai "trois jours ouvrés" à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

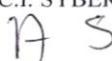
Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataire- ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

#### 4-17 . Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur. Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Pour la S.C.I. SYBERALE 	Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE 
--	---

#### 4-18 . Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

##### 1er cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 100 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 15 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception. La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

##### 2ème cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à 40 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

#### 4-19 . Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

#### 4-20 . Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

### **ARTICLE 5 – Loyer**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS (20.400,00 €) hors taxes et hors charges.**

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

Pour la S.C.I. SYBERALE

AS

Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE

PC

**ARTICLE 9 - Résiliation**

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécution resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

**ARTICLE 10 - Enregistrement**

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts aux frais du Preneur.

**ARTICLE 11 - Frais - Droits - Honoraires**

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

**ARTICLE 12 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

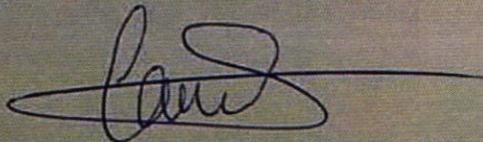
- Le Bailleur : au domicile de sa gérante, Madame ALEXANDRE, 111 rue de Goumay 60190 MOYENNEVILLE
- Le Preneur 16 rue Charles de Gaulle à VEMARS (95470)

Fait en QUATRE exemplaires,  
A NANTERRE

Le vingt deux avril deux mil seize

Pour la S.A.S LA CAMPAGNARDE  
« Bon pour accord »

Bon pour accord



Pour la S.C.I. SYBERALE  
« Bon pour accord »

Bon pour accord  
Jocelyne Hecard  
M<sup>me</sup> Alexandre

Enregistré à : S I E 8 EME EUROPE-ROME POLE ENREGISTREMENT

Le 25/04/2016 Bordereau n°2016/1 306 Case n°42

Ext 4372

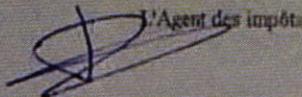
Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

Agent des impôts



Lauréncia BRUNISSIEN  
Agente Administrativa das Finanças Públicas