

**Maître François LIEURADE**

**Huissiers de Justice Associé à la**

**SELARL LIEURADE**

Tél. : 01.34.69.00.42

Fax : 01.34.69.17.31

Email : francois.lieurade@huissier-justice.fr

**Etude principale**  
18 rue Parmentier  
95200 SARCELLES

**Etude annexe**  
3 bis avenue de Paris  
95290 L'ISLE ADAM

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE



# PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT  
ET LE VINGT DEUX MARS

## A LA REQUETE DU :

**La Caisse D'Epargne et de Prévoyance Ile de France, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code monétaire et Financier, SA à Directoire et à Conseil d'Orientation et de surveillance au capital de 1 476 294 680 euros ayant son siège social 19 rue du Louvre à Paris (75001), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,**

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 29 rue Pierre Butin à PONTOISE (95300) – Tél + 33 01 34 20 15 62 – Fax + 33 01 34 20 15 60, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE et ses suites,

## AGISSANT EN VERTU :

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 26 janvier 2018.

## LEQUEL EN APPLICATION DE LA LOI M'AUTORISE A L'EFFET DE :

Procéder à la description d'un entrepôt et d'emplacements de stationnement extérieur ainsi décrit :

### COMMUNE DE SAINT QUEN L'AUMONE (VAL D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis rue des Oziers cadastré section AN numéro 11 lieudit « Le Vert Galant » pour 1 ha 54 a 37 ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 18 novembre 1977 volume 2129 numéro 7, modifié par actes publiés les 7 janvier 1982 volume 4076 numéro 2 et 22 février 2007 volume 2007 P numéro 1491, portant sur les lots suivants :

- LOT NUMERO QUATORZE (14) : une parcelle de terrain sur lequel est édifié une construction comprenant au rez-de-chaussée un atelier et une mezzanine, ainsi que les 505/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62) : une parcelle de terrain à usage de parking ainsi que les 5/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, il est précisé que ce lot est indissolublement lié au lot numéro 14 ;
- LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63) : une parcelle de terrain à usage de parking ainsi que les 5/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, il est précisé que ce lot est indissolublement lié au lot numéro 14 ;

- LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64) : une parcelle de terrain à usage de parking ainsi que les 5/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, il est précisé que ce lot est indissolublement lié au lot numéro 14 ;
- LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (97) : une parcelle de terrain à usage de parking ainsi que les 5/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, il est précisé que ce lot est indissolublement lié au lot numéro 14.

Dont est propriétaire la SCI KB dont le siège social est 124 rue Louis Rouquier à 92300 LEVALLOIS PERRET, ainsi qu'il est plus amplement décrit audit commandement.

**Je, Thérèse YALAP-YANAN huissier de justice de la SELARL François LIEURADE titulaire d'un office d'huissier de justice  
95200 SARCELLES 18, rue Parmentier soussignée,**

Déférant à cette réquisition, je me suis transportée 18 rue des Oziers – Lot 14 - Zone Vert Galant à 95310 SAINT OUEN L'AUMONE (Val d'Oise) correspondant à l'adresse postale du bien sus désigné suite à un changement de numérotation de la rue.

Monsieur Kamil BIESIADECKI, gérant de la SCI KB, laisse à ma disposition les clés dudit local.

**Selon ces déclarations, les locaux seraient loués à :**

- La société A.E.S, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 791 018 047 dont le siège social est 124 rue Louis Rouquier à 92300 LEVALLOIS PERRET (**copie du bail est annexé au présent constat**).
- La société AJ COUVERTURE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 818 347 338 dont le siège social est 131 avenue du Maréchal Foch à 78400 CHATOU (**copie du bail est annexé au présent constat**).

**Et les trois places de parking n°62, n°63 et n°64 seraient loués à :**

- La société SITEP, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 331 162 750 dont le siège social est 18 rue des Oziers – ZI du Vert Galant à 95310 SAINT OUEN L'AUMONE (**aucun bail n'a pu m'être communiqué pour le moment**).

Où étant ce jour sur place à 9 heures 30, en présence de l'entreprise CERTIMMO.

J'ai constaté ce qui suit :

## CONSTATATIONS

Les lieux consistent en un entrepôt correspondant au lot n°14 situé au niveau du deuxième bâtiment de la parcelle depuis la rue des Oziers.



Le local est composé au rez-de-chaussée d'un atelier de quatre pièces et d'un WC, à l'étage de deux pièces et au deuxième étage d'une large pièce.

L'immeuble présente des façades à l'état d'usage. L'ensemble des menuiseries extérieures des portes et fenêtres sont également usagé.

Les coordonnées du syndic de l'immeuble sont les suivantes :

**Actipole Gestion**  
**28 Rue de l'Aven**  
**95891 Cergy**  
**Téléphone : 01 34 43 62 68**

Les lieux sont distribués comme suit :

### REZ-DE-CHAUSSEE :

#### ⊗ L'entrée :

La porte palière qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.

Le sol en béton est à usagé.

Les murs recouverts de fibre de verre sont en mauvais état, marqués de traces, taches et impacts.



- **Pièce à gauche en entrant :**

Il s'agit d'une large surface cloisonnée en deux pièces.

***La première pièce :***

Le sol est composé de dalle de plancher en ossature bois à l'état d'usage.

Les murs recouverts en partie de fibre de verre et en partie de peinture sont usagés, marqués de traces, taches et impacts.

La peinture du plafond est à l'état d'entretien.



***La deuxième pièce :***

Le sol en béton est à usagé et marqué de traces de passage.

La peinture des murs est usagée, tachée et chevillée.

Celle du plafond est en mauvais état et laisse apparaitre des traces d'enduit.

L'équipement comprend : une porte métallique avec barre anti-panique coté intérieur et une fenêtre à double vantaux.



➤ **Les sanitaires :**

Le sol est recouvert de carrelage à l'état d'usage.

Le carrelage des murs et la peinture du plafond sont en bon état.

L'équipement comprend un bloc WC et une douche.



- **La première pièce de droite en entrant :**

Cette pièce sert de local informatique.

La moquette au sol est sale.

Les peintures de l'ensemble des murs sont marquées de traces et de taches.

L'équipement comprend un point lumineux au plafond.



➤ **La deuxième pièce de droite en entrant :**

Cette pièce sert de local de stockage.

La moquette au sol est usagée.

Les peintures de l'ensemble des murs sont marquées de traces et de taches.

L'équipement comprend un point lumineux au plafond.



L'escalier permettant d'accéder à l'étage est à l'état brut.



**AU PREMIER ETAGE :****- La pièce de droite en entrant :**

Le carrelage au sol est à l'état d'entretien.

Les murs recouverts en partie de fibre de verre et en partie de peinture sont usagés, marqués de traces, taches et impacts.

La peinture du plafond est à l'état d'entretien.

L'équipement comprend plusieurs fenêtres à ouverture coulissante.



- **La pièce de face en entrant :**

Le sol est à l'état brut.

Les murs recouverts en partie de fibre de verre et en partie de peinture sont usagés, marqués de traces, taches et impacts.

La peinture du plafond est usagée et marquée de traces.

L'équipement comprend plusieurs fenêtres à ouverture coulissante.



L'escalier permettant d'accéder à deuxième étage est à l'état brut.



**AU DEUXIEME ETAGE :**

Il s'agit d'une large pièce non cloisonnée.

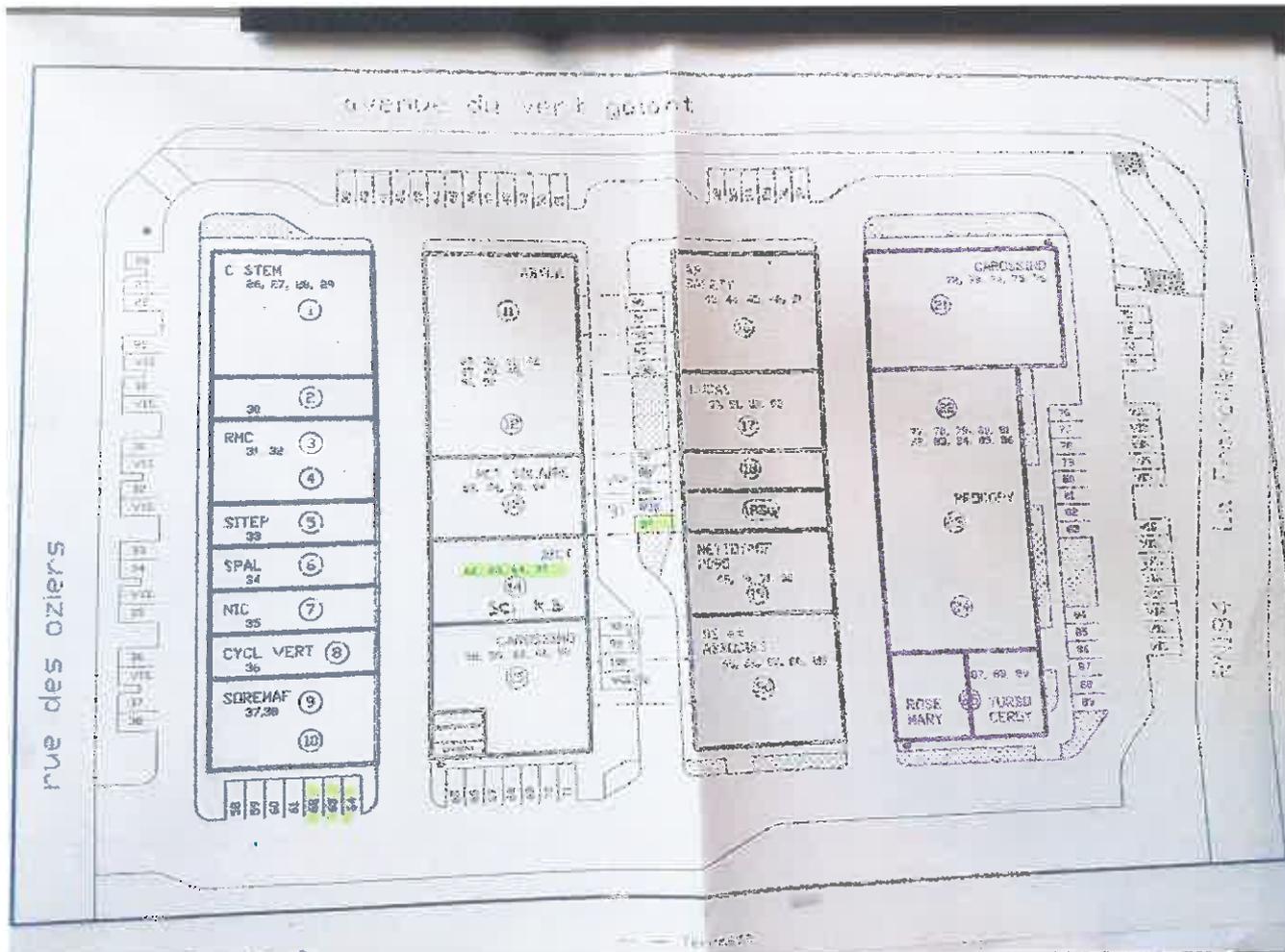
La moquette au sol est en mauvais état, marquée de trace de passage.

La peinture des murs est usagée. Certains murs ne sont pas recouverts de plaque de plâtres laissant apparaître la laine de verre en surface.

Le plafond est constitué de plaque en tôle à l'état d'entretien.



J'annexe au présent procès-verbal une série de plan des lieux, notamment celui désignant les quatre places de parking attachés à cet immeuble.



*EN FOI DE QUOI, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.*



**YANAN Thérèse**  
**Huissier de Justice**





**I m m o b i l i e r**

**BAIL COMMERCIAL**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

**SCI KB**

Société Civile Immobilière au capital de 100 euros

Ayant son siège social à : 124 rue Louis Rouquier – 92300 LEVALLOIS PERRET

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro de SIREN : 802 991 448

Représentée par Mr BIESIADECKI Kamil, en qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "le bailleur", d'une part.

ET

**AESysteme EURL A.E.S**

Société à responsabilité limitée au capital de 5 000.00 euros

Ayant son siège social au 124 rue Louis Rouquier 92300 Levallois

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro de SIREN : 791 018 047

Représentée par Biesiadecki Kamil, en qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "le preneur", d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentés, la société **SCI KB** représentée par son gérant Mr r BIESIADECKI Kamil fait bail et donne à loyer à la société AJ COUVERTURE représentée par son président CARIOU Joseph et son directeur général Mr Ali OUTAOUS preneur qui accepte, les lieux ci-après désignés,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kamil', is located in the lower right quadrant of the page.

# KB

## Immobilier

### Article 1- Désignation

Le bailleur donne par les présentes au preneur qui accepte, la jouissance d'un local R+0-LOT1 dont la désignation suit dépendant d'un immeuble sis : 18 rue des Oziers - lot n° 14, arrière - ZI du vert galant - 95310 SAINT OULN L'AUMONE

qui comprennent :

- 1 local Lot 4 atelier/stockage, le tout pour une superficie globale de 37,195m<sup>2</sup>,
- 1 local Lot 3 stockage, le tout pour une superficie globale de 17,98m<sup>2</sup>,
- 1 stationnement numero 97
- La jouissance du 1<sup>er</sup> et 2eme étage et les autres locaux non utilise
- 1 entrée standard, une entrée livraison, 1 sanitaires avec WC et meuble vasque, radiateur (espace commun)
- Alimentation électrique 220V et 380V.

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

### Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'une année entière et consécutive qui commence à courir le 01/10/2017 pour se terminer le 31/10/2018

Toutefois le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur jouira de 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 construire, 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.

Dans l'un et l'autre cas, conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par *lettre recommandée avec accusé de réception*, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, par *lettre recommandée avec accusé de réception*.





## Immobilier

### Article 3 - Loyer

#### **Article 3.1. Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 400€ que le preneur s'oblige à payer au bailleur par mois d'avance, à la demande du bailleur.

Le premier paiement aura lieu le 01/10/2018 pour la période du mois de janvier 2018 ; les termes étant payables les 1<sup>er</sup> du mois.

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation à toutes les taxes, impôts, charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées, notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, dont est redevable le bailleur.

#### **Article 3.2. Modalités de paiement et intérêts de retard**

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges et impôts seront payées par prélèvement à terme à échoir.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues, plus un forfait pour traitement administratif de 40€.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

#### **Article 3.3. TVA**

Le bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé, afférent aux locaux loués.

Le preneur s'oblige en conséquence à régler au bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA qui figurera sur les factures de loyer qui lui seront adressées, le premier jour de chaque mois à échoir.

#### **Article 3.4. Révision annuelle**

Le loyer ci-dessus fixé à 2000€ HT sera soumis à révision annuelle et sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, *proportionnellement à la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC)*, (un indice négatif entrainera un gel du loyer).

Le loyer est révisé automatiquement lors de l'échéance prévue au présent contrat, sans intervention du bailleur et sans que l'augmentation qui en résulte puisse être, pour une année, supérieure à 10 % du loyer acquitté l'année précédente.

SCI KB

123 rue Louis Rouquier –  
92300 Levallois Perret- Tél : 06 22 80 58 91

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. J.' or similar, located at the bottom right of the page.



## Immobilier

### Article 4 - Dépôt de garantie

Néant.

### Article 5 - Charges et conditions

#### Article 5.1. Charges

Le preneur s'engage à acquitter toutes les charges, impôts, taxes et redevances dont l'inventaire est annexé au présent contrat (annexe 1), de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-dessus fixé soit perçu net de toutes charges locatives quelconques.

#### Article 5.2. Travaux d'entretien et de réparation

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, excepté les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées ci-dessus.

Le preneur s'engage à souscrire tous abonnements au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Electricité, eau : le preneur s'engage à payer régulièrement les factures que le bailleur établira selon sa consommation effective relevée sur ces compteurs individuels.

Le preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

#### Article 5.3. Conditions générales de jouissance

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce de société couvreur, services aux entreprises et particuliers.

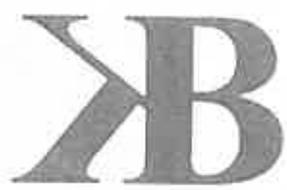
Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

b) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

SCI KB

123 rue Louis Rouquier -

92300 Levallois Perret - Tél : 06 22 00 58 91



# Immobilier

c) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble et de la copropriété, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

d) De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du bailleur ainsi que du syndicat des copropriétaires et de l'administration concernée, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état : leur responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, de la copropriété et de l'administrateur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations.

e) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ou le règlement de copropriété ni salir et dégrader l'environnement.

Toutefois, le preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec le bailleur. TOUT AFFICHAGE ET/OU ENSEIGNE LUMINEUSE SERA SOUSMIS A L'AUTORISATION EXPRESS DU BAILLEUR, installée par une entreprise agréée, ET ne pourra être utilisée qu'après l'approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives et de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

f) De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

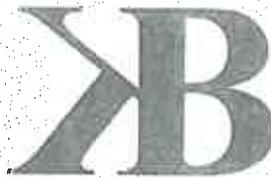
### Article 6 - Droit du bailleur

Le preneur s'engage à respecter le droit du bailleur, notamment:

a) Laisser le bailleur, ou toutes personnes qu'il déléguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) Le laisser faire exécuter dans les lieux loués, aux frais du preneur, tous travaux de réparation mis à la charge de ce dernier et qui s'avèreraient nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux.

d) Ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.



## Immobilier

### Article 7 - Assurances

#### Article 7.1. Couverture des risques

a) L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.

b) Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférentes, dont il justifiera auprès du bailleur, à date anniversaire du présent bail.

#### Le preneur adressera au bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police

c) Le preneur assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable. Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur.

Il fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux loués ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le bailleur.

d) Le preneur souscrira également un Abonnement Prévention et Contrôle Incendie auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures à la remise des clés.

#### Article 7.2. Sinistres Reconstruction

Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets. En conséquence, le bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Le bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. A

SCI KB

123 rue Louis Rouquier -

92300 Levallois Perret - Tél : 06 22 90 58 91



## Immobilier

cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du bailleur le versement du montant des loyers jusqu'à réintégration dans les lieux.

Pour le cas où, dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible en raison de causes étrangères au bailleur, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le preneur, l'entier bénéficie des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au bailleur.

### Article 8 - Cession

#### **Article 8.1. Conditions générales**

Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail.

Aucune cession ne sera autorisée si le preneur doit une quelconque indemnité au bailleur.

Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

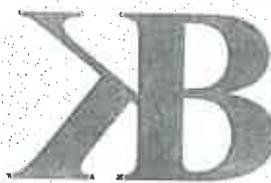
Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant trois ans à compter de la cession. Conformément à l'article L 145-16-1 du Code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

#### **Article 8.2. Fusion ou scission de sociétés**

En cas de fusion ou de scission de sociétés, la société issue de la fusion ou la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, sont substituées à celle au profit de laquelle le présent contrat était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce contrat.

Il est de même en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, ou encore en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'K...'. The signature is written in a cursive style and is located in the bottom right corner of the page.



## Immobilier

### Article 9 - Sous-location

Le preneur ne pourra pas sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ou les prêter, même à titre gratuit.

Il ne pourra pas donner son fonds en location-gérance, ou se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

En toute hypothèse, le bailleur doit donner son consentement exprès par écrit.

### Article 10 - Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, d'indemnité d'occupation, taxes, impôts ou d'une manière générale de toute somme d'argent due au titre du présent bail ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur.

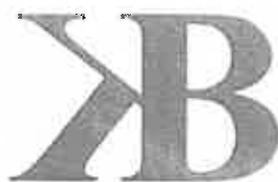
En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

### Article 11 - Evaluation et réquisition pour l'enregistrement

Le bailleur ayant opté pour la TVA applicable en la matière et le preneur s'étant engagé à lui en payer le montant en sus du loyer principal des lieux loués, suivant la réglementation en vigueur, le présent bail sera enregistré en droit fixe.

### Article 12 - CAUTION PERSONNELLE

Mr CARIOU Joseph et OUTAPOS Ali, gérant de la société AJ COUVERTURE, désignée sous le terme le Preneur, s'engage à se porter caution personnellement, sur ses biens propres, du règlement intégral des sommes dues au titre des loyers, taxes, impôts ou d'une manière générale de toute somme d'argent due au titre du présent bail, y compris en cas de dissolution de ladite société.



## Immobilier

### Article 13 - État des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ.

L'état des lieux est joint au présent contrat de location (annexe 2).

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

### Article 14- Droit au renouvellement

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Six mois avant l'expiration du bail, le bailleur adressera au preneur par voie extra-judiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le même délai, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie extra-judiciaire.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes ci-dessus, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée, aux clauses et conditions du bail expiré.

### Article 15 - Restitution des locaux

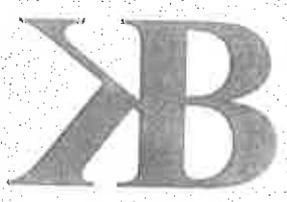
Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux de remise en état sur devis.

Il sera procédé, en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kunt', is located in the bottom right corner of the page.



# Immobilier

### Article 16 - Règlementation

Le présent bail est soumis aux articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce.

### Article 17 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait election de domicile dans les lieux loués. A cet effet le preneur fera effectuer la modification de son KBIS et en fournira une copie au bailleur.

Le bailleur fait election de domicile ZI DU VERT GALANT - 18 RUE DES OZIERIS - LOT N°14 - 95310 SAINT OUEN L'AUMONE.

Fait à SAINT OUEN L'AUMONE le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires originaux

*Signatures des parties mentionnées à l'intitulé, précédées de la mention manuscrite "Lu et approuvé".*

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

SCI KB

AESsysteme

GERANT

GERANT

M. BIESIADECKI Kamil

M. BIESIADECKI Kamil

### Annexes

Annexe 1 : Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.



**I m m o b i l i e r**

**BAIL COMMERCIAL**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

**SCI KB**

Société Civile Immobilière au capital de 100 euros

Ayant son siège social à : 124 rue Louis Rouquier – 92300 LEVALLOIS PERRET

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro de SIREN : 802 991 448

Représentée par Mr BIESIADECKI Kamil, en qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "le bailleur", d'une part.

ET

**AJ COUVERTURE**

Société à responsabilité limitée au capital de 5 000.00 euros

Ayant son siège social au 131 Avenue du Marechal Foch- 78400 Chatou

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro de SIREN : 818 347 383

Représentée par CARIOU Joseph Mr Ali OUTAOUS, en qualité de Président et Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "le preneur", d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentés, la société **SCI KB** représentée par son gérant Mr r BIESIADECKI Kamil fait bail et donne à loyer à la société AJ COUVERTURE représentée par son président CARIOU Joseph et son directeur général Mr Ali OUTAOUS preneur qui accepte, les lieux ci-après désignés,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JC' or similar, located in the bottom right corner of the page.

# KB

## Immobilier

### Article 1 - Désignation

Le bailleur donne par les présentes au preneur qui accepte, la jouissance d'un locale R+0-LOT1 dont la désignation suit dépendant d'un immeuble sis : 18 rue des Oziers – lot n° 14, arrière – ZI du vert galant – 95310 SAINT OUEN L'AUMONE

qui comprennent :

- 1 local atelier/stockage, le tout pour une superficie globale de 60m<sup>2</sup>,
- 1 entrée standard, une entrée livraison, 1 sanitaires avec WC et meuble vasque, radiateur (espace commun)
- Alimentation électrique 220V et 380V.

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

### Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'une année entière et consécutive qui commence à courir le 01/10/2017 pour se terminer le 31/10/2018

Toutefois le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur jouira de 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 construire, 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.

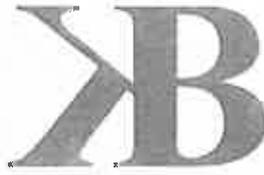
Dans l'un et l'autre cas, conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par *lettre recommandée avec accusé de réception*, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours ou d'une demande de renouvellement.

À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, par *lettre recommandée avec accusé de réception*.

### Article 3 - Loyer

#### **Article 3.1. Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 400€ que le preneur s'oblige à payer au bailleur par mois d'avance, à la demande du bailleur.



## Immobilier

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation à toutes les taxes, impôts, charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées, notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, dont est redevable le bailleur.

### Article 3.2. Modalités de paiement et intérêts de retard

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges et impôts seront payées par prélèvement à terme à échoir.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues, plus un forfait pour traitement administratif de 40€.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

### Article 3.3. TVA

Le bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé, afférent aux locaux loués.

Le preneur s'oblige en conséquence à régler au bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA qui figurera sur les factures de loyer qui lui seront adressées, le premier jour de chaque mois à échoir.

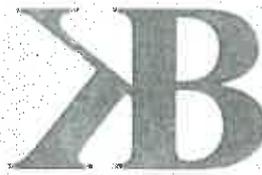
### Article 3.4. Révision annuelle

Le loyer ci-dessus fixé à 400€ HT sera soumis à révision annuelle et sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, *proportionnellement à la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC)*, (un indice négatif entrainera un gel du loyer).

Le loyer est révisé automatiquement lors de l'échéance prévue au présent contrat, sans intervention du bailleur et sans que l'augmentation qui en résulte puisse être, pour une année, supérieure à 10 % du loyer acquitté l'année précédente.

### Article 4 - Dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de 1200 HT correspondant à 3 mois HT de loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable.



## Immobilier

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagements, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant été fixé en tenant compte de cette disposition.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer. Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

### Article 5 - Charges et conditions

#### Article 5.1. Charges

Le preneur s'engage à acquitter toutes les charges, impôts, taxes et redevances dont l'inventaire est annexé au présent contrat (annexe 1), de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-dessus fixé soit perçu net de toutes charges locatives quelconques.

#### Article 5.2. Travaux d'entretien et de réparation

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, excepté les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, des lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées ci-dessus.

Le preneur s'engage à souscrire tous abonnements au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Electricité, eau : le preneur s'engage à payer régulièrement les factures que le bailleur établira selon sa consommation effective relevée sur des compteurs individuels.

Le preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

#### Article 5.3. Conditions générales de jouissance

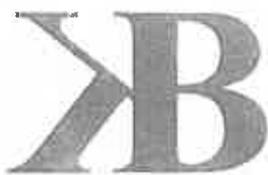
Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce de société coiffeur, services aux entreprises et particuliers.

SCI KB

123 rue Louis Bouquier -

92300 Levallois-Perret - Tél : 06 22 89 58 91



## Immobilier

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

b) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

c) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble et de la copropriété, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

d) De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du bailleur ainsi que du syndicat des copropriétaires et de l'administration concernée, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état : leur responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, de la copropriété et de l'administrateur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations.

e) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ou le règlement de copropriété ni salir et dégrader l'environnement.

Toutefois, le preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec le bailleur. TOUT AFFICHAGE ET/OU ENSEIGNE LUMINEUSE SERA SOUSMIS A L'AUTORISATION EXPRESS DU BAILLEUR, installée par une entreprise agréée, ET ne pourra être utilisée qu'après l'approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives et de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

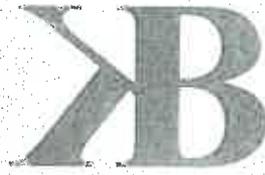
f) De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

### Article 6 - Droit du bailleur

Le preneur s'engage à respecter le droit du bailleur, notamment:

a) Laisser le bailleur, ou toutes personnes qu'il déléguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) Le laisser faire exécuter dans les lieux loués, aux frais du preneur, tous travaux de réparation mis à la charge de ce dernier et qui s'avèreraient nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux.



## Immobilier

d) Ne pouvait invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

### Article 7 - Assurances

#### **Article 7.1. Couverture des risques**

a) L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.

b) Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférentes, dont il justifiera auprès du bailleur, à date anniversaire du présent bail.

Le preneur adressera au bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

c) Le preneur assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable. Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur.

Il fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux loués ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le bailleur.

d) Le preneur souscrira également un Abonnement Prévention et Contrôle Incendie auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures à la remise des clés.

#### **Article 7.2. Sinistres Reconstruction**

Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégat apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas révoquée et continuerait à produire tous ses effets. En conséquence, le bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Le bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

**SCI KB**

125 rue Louis Rouvier

92300 Levallois Perret - Tél : 06 22 06 68 06



## Immobilier

Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. A cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du bailleur le versement du montant des loyers jusqu'à réintégration dans les lieux.

Pour le cas où, dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible en raison de causes étrangères au bailleur, et même dans le cas où elle ne la serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au bailleur.

### Article 8 - Cession

#### **Article 8.1. Conditions générales**

Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail.

Aucune cession ne sera autorisée si le preneur doit une quelconque indemnité au bailleur.

Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant trois ans à compter de la cession. Conformément à l'article L 145-16-1 du Code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

#### **Article 8.2. Fusion ou scission de sociétés**

En cas de fusion ou de scission de sociétés, la société issue de la fusion ou la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, sont substituées à celle au profit de laquelle le présent contrat était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce contrat.

Il est de même en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, ou encore en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce.

**SCI KB**

123 rue Louis Rouquier -  
92300 Levallois Perret- Tél : 06 22 80 58 91

A handwritten signature in dark ink, appearing to be the initials 'JC' or similar, located in the bottom right corner of the page.



## Immobilier

### Article 9 - Sous-location

Le preneur ne pourra pas sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ou les prêter, même à titre gratuit.

Il ne pourra pas donner son fonds en location gérance, ou se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

En toute hypothèse, le bailleur doit donner son consentement exprès par écrit.

### Article 10 - Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, d'indemnité d'occupation, taxes, impôts ou d'une manière générale de toute somme d'argent due au titre du présent bail ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

### Article 11 - Evaluation et réquisition pour l'enregistrement

Le bailleur ayant opté pour la TVA applicable en la matière et le preneur s'étant engagé à lui en payer le montant en sus du loyer principal des lieux loués, suivant la réglementation en vigueur, le présent bail sera enregistré en droit fixe.

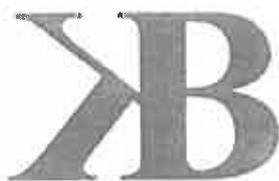
### Article 12 - CAUTION PERSONNELLE

Mr CARIOU Joseph et OUTAPOS Ali, gérant de la société AJ COUVERTURE, désignée sous le terme le Preneur, s'engage à se porter caution personnellement, sur ses biens propres, du règlement intégral des sommes dues au titre des loyers, taxes, impôts ou d'une manière générale de toute somme d'argent due au titre du présent bail, y compris en cas de dissolution de ladite société.

SCI KB

123 rue Louis Rongier

92300 Levallois Perret - Tél : 06 22 50 58 94



## Immobilier

### Article 13 - État des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ.

L'état des lieux est joint au présent contrat de location (annexe 2).

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

### Article 14- Droit au renouvellement

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Six mois avant l'expiration du bail, le bailleur adressera au preneur par voie extra-judiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le même délai, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie extra-judiciaire.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes ci-dessus, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée, aux clauses et conditions du bail expiré.

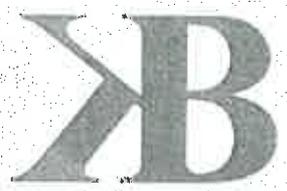
### Article 15 - Restitution des locaux

Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux de remise en état sur devis.

Il sera procédé, en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.



# Immobilier

### Article 15 - Réglementation

Le présent bail est soumis aux articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce.

### Article 17 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. A cet effet le preneur fera effectuer la modification de son KBIS et en fournira une copie au bailleur.

Le bailleur fait élection de domicile ZI DU VERT GALANT - 18 RUE DES OZIERES - LOT N°14 - 95310 SAINT OUFEN L'AUMONE.

Fait à SAINT OUFEN L'AUMONE le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires originaux

*Signatures des parties mentionnées à l'intitulé, précédées de la mention manuscrite "Lu et approuvé".*

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

SCI KB

AJ COUVERTURE

GERANT

GERANT

M BIESIADECKI Kamil

MR CARIOU Joseph Mr Ali OUTAOUS

*Lu et approuvé*  
**AJ COUVERTURE**  
31 Av. du Maréchal Foch  
78400 Chatou  
Tél. 06.37.75.74.67  
Siret n° 818 347 338 00019

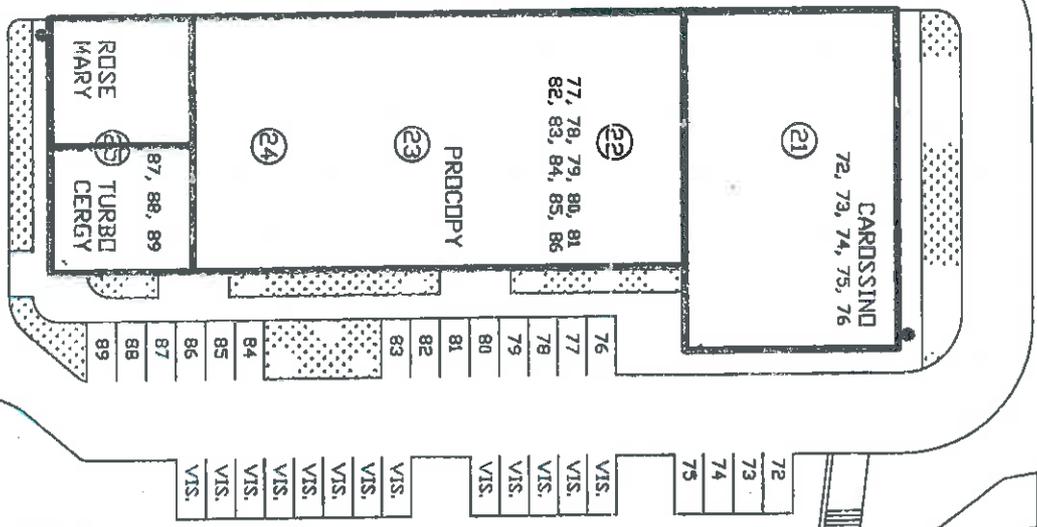
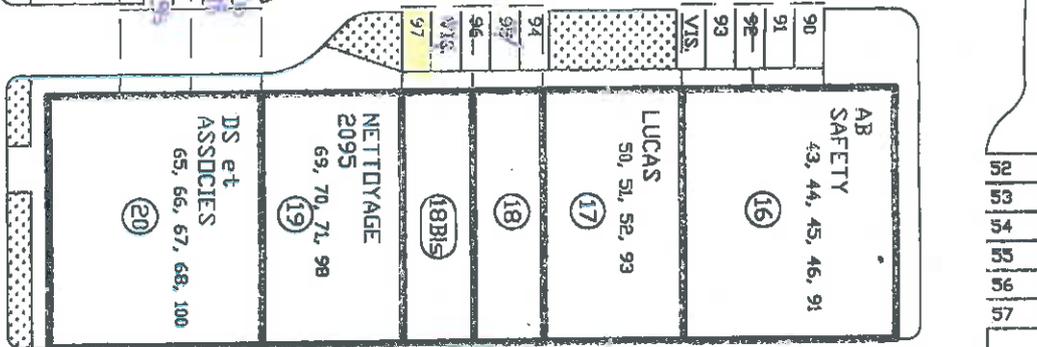
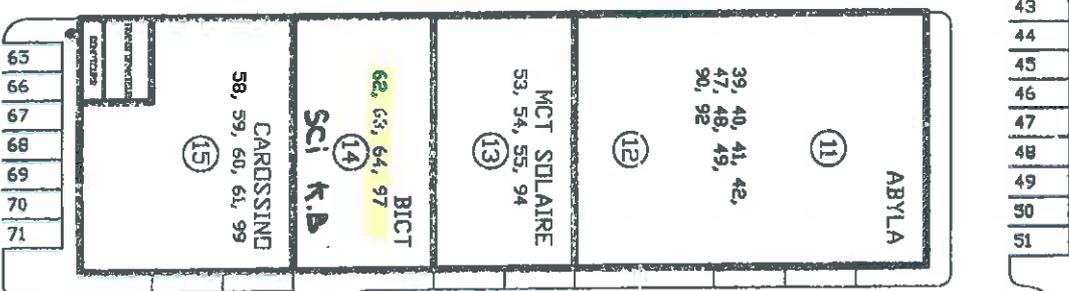
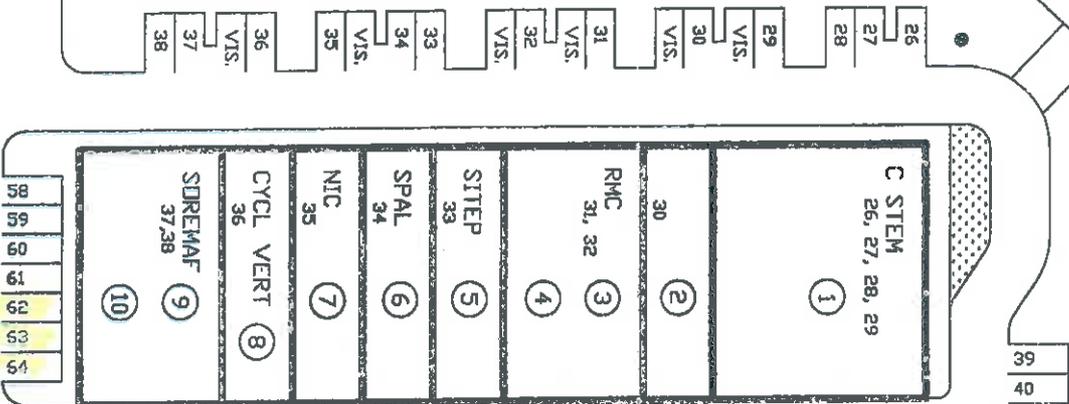
### **Annexes**

Annexe 1 : Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Annexe 2 : Entre les Soussignés

rue des oziers

avenue du vert galant



RN184

La Francillienne

● Barne Incendie

— Terrasse

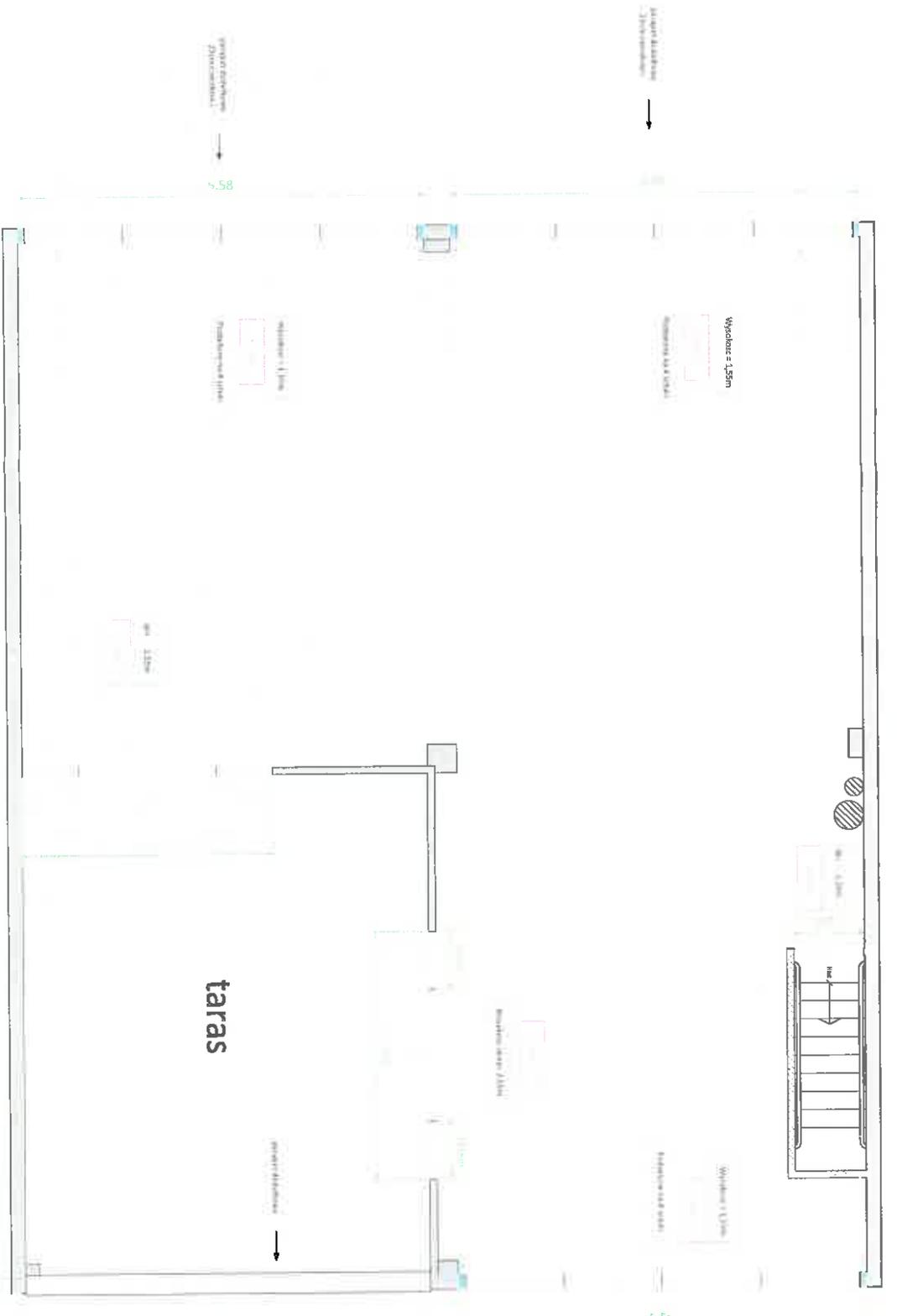


Wysokosc okna 1,55m

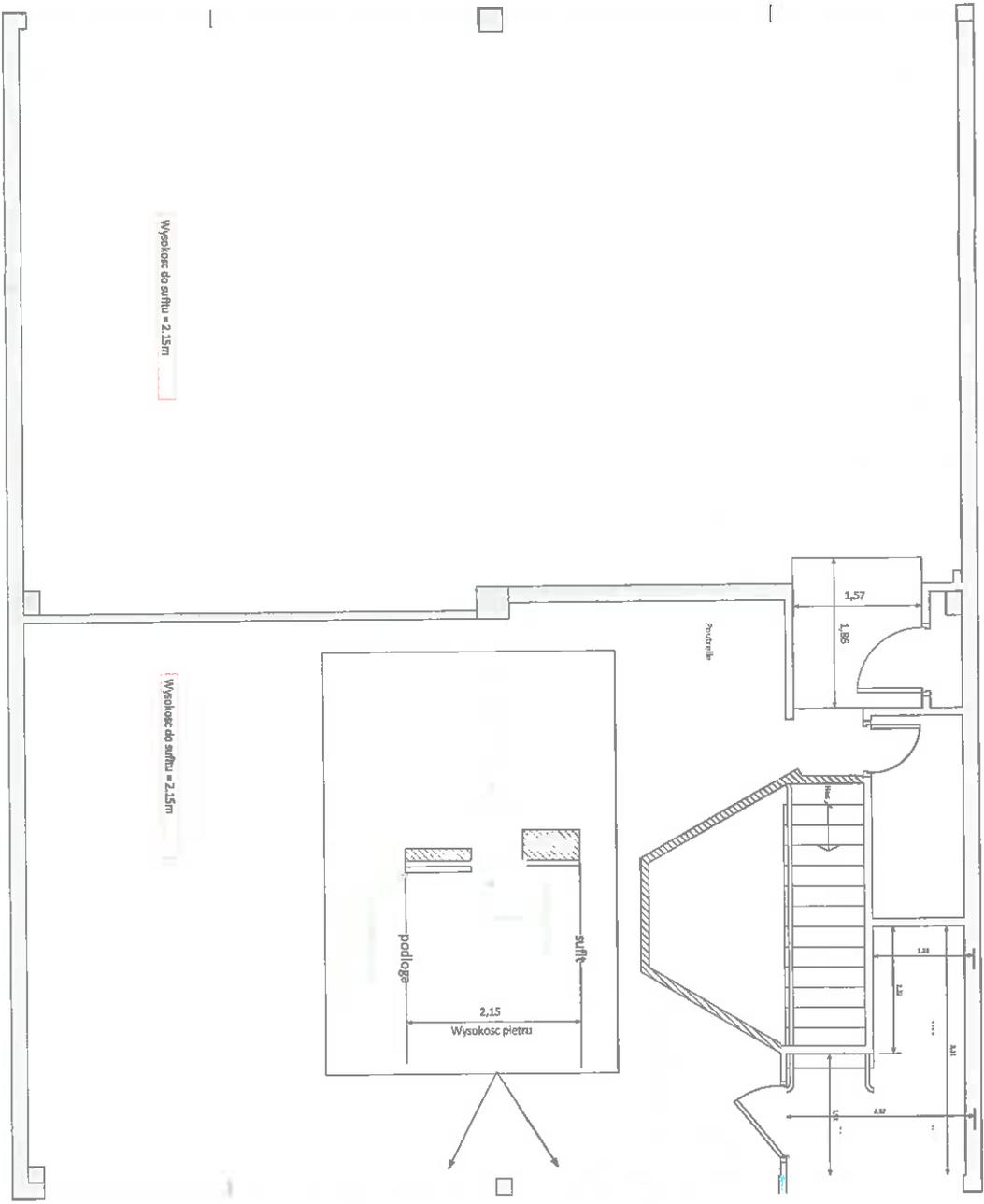
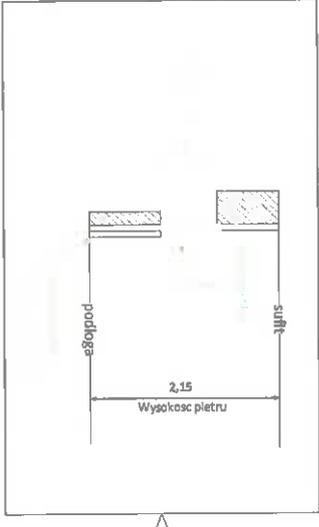
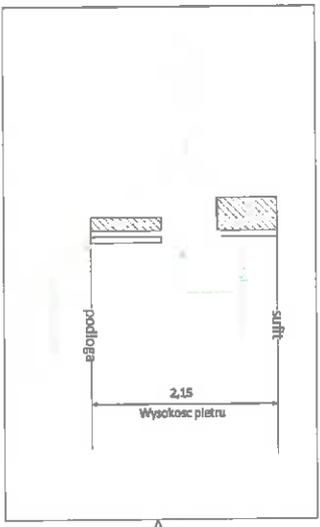
Hauteur toi = 3790

Hauteur plafond existant = 2762

Hauteur mur brique = 3790



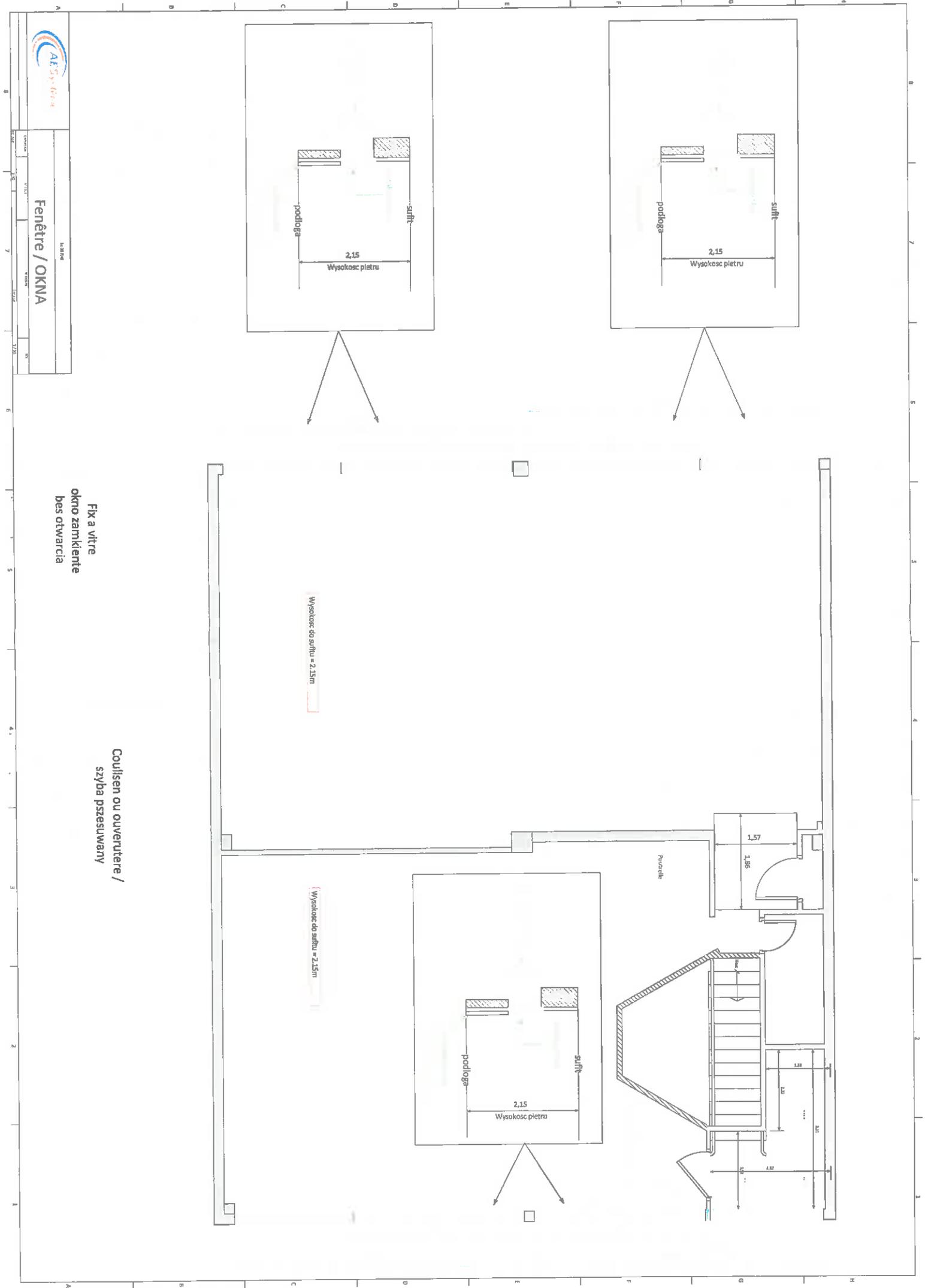
Drugie pietro R+2



Fenêtre / OKNA

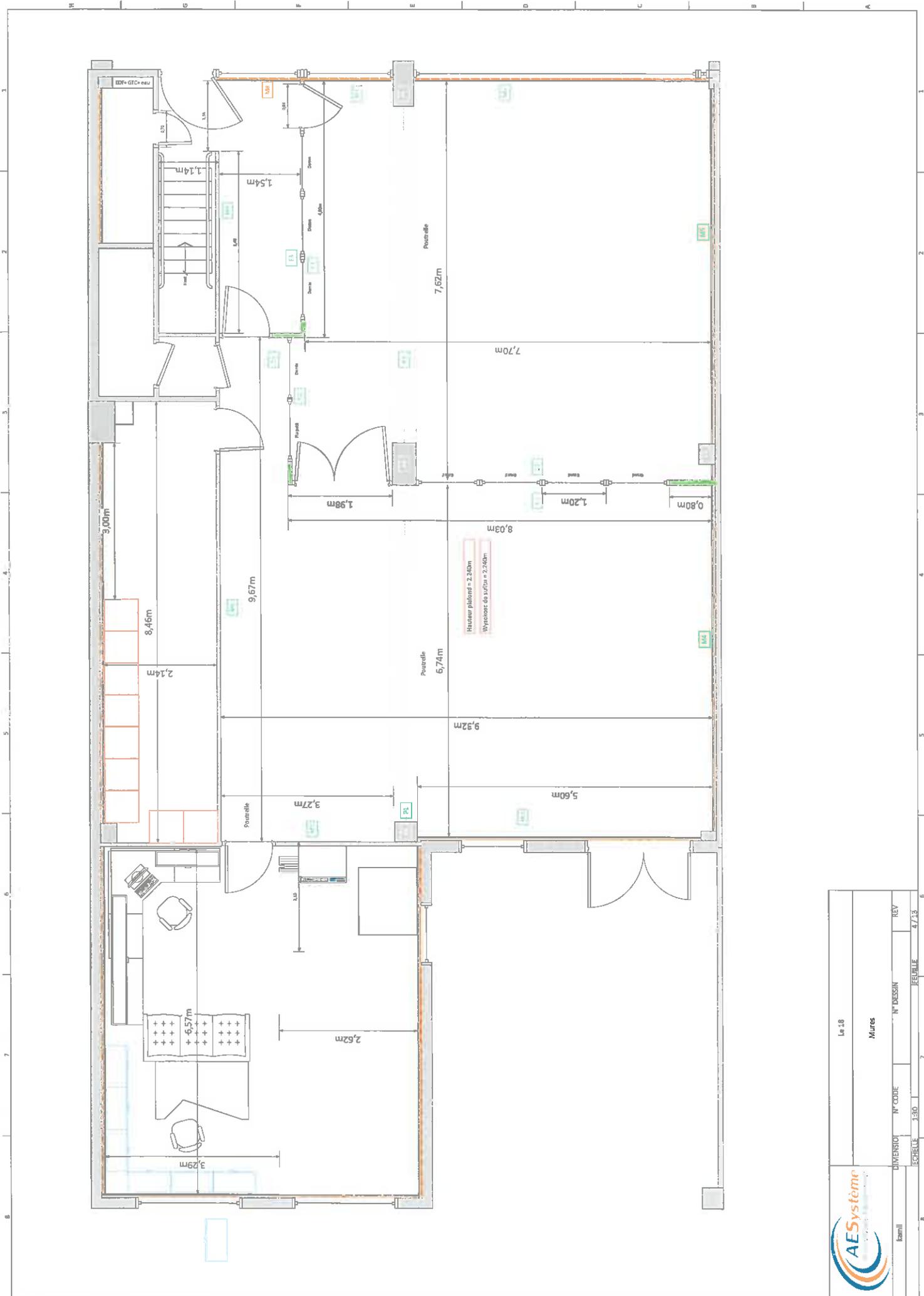
Fix a vitre  
okno zamknięte  
bes otwarcia

Coulissen ou ouvertures /  
szyba przesuwany









Le 18		Mures	
Exempl	DIMENSION	N° CODE	N° DESSIN
REV	REV	REV	REV
ECHELLE	1:50	FEUILLE	4/13

