

S.C.P. LPL Huissier
Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER
Huissiers de Justice associés
16, rue de Picardie
93290 TREMBLAY EN FRANCE
☎ 01 49 63 45 45 - 📠 01 49 63 45 47

EXPEDITION

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION
DE BIENS À SAISIR
AVEC RELEVÉ DE SURFACES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

ET LE TRENTE MARS

À LA REQUÊTE DU :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121, ayant son siège social à PARIS (75017) 6, place de la République Dominicaine, et représenté par la société MCS ET ASSOCIÉS, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020), 256 bis, rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, société anonyme de droit français, dont le siège est situé au 29, boulevard Haussmann, 75009 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 220, dont le représentant légal est dûment habilité à l'effet des présentes.

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 03.08.2020 soumis aux dispositions du Code Monétaires et Financier.

Ayant pour Avocat :

La SCP FLOQUET & NOACHOVITCH
4, boulevard de l'Europe, 91033 EVRY CEDEX
Tél. : 01.60.79.39.45 – Fax : 01.60.79.05.71

Et pour avocat plaidant :

PUGET LEOPOLD COUTURIER

Agissant par Maître Frédéric PUGET

Avocat au barreau de Paris

24, rue Godot de Mauroy, 75009 PARIS

Toque n° R209

Tél. : (33) 01.46.22.01.00 – Fax : (33) 01.46.22.01.11

Et pour géomètre :

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

118/130 Avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS Cedex 19

Agissant en vertu :

- ***De la copie exécutoire de Maître SGAUT, notaire, du 28 septembre 2004 contenant prêt d'un montant de 123 750 € ;***
- ***D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 1^{er} mars 2022 pour Madame et du 09 mars 2022 pour Monsieur.***
- ***Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.***

DÉFÉRANT À CETTE MISSION :

Je, soussigné, Philippe LETELLIER, membre associé de la S.C.P. LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,

Me suis à rendu ce jeudi **TRENTE MARS DEUX MILLE VINGT-DEUX** à IGNY (91430), dans un bâtiment situé 34, rue du Moulin, bien immobilier appartenant à

- Madame Linda ZAUCHE épouse LESPINAS, née le 22 novembre 1977 à Denain (Nord), de nationalité française, demeurant 24, rue d'Alsace, 92300 LEVALLOIS-PERRET, et Monsieur Éric LESPINAS, né le 12 mai 1962 à Paris, de nationalité française, demeurant 34-36, rue du Moulin, 91430 IGNY, tous deux divorcés par jugement du TGI d'EVRY du 25 mars 2016.

Et donné en location à

- La société LE MOULIN GOURMET, représentée par Monsieur Eric LESPINAS.

où étant dans les biens saisis ;

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Préalablement à mes opérations, j'ai adressé en date du 18 mars 2022 une convocation à Monsieur Éric LESPINAS, pour l'informer que nous procéderions à nos opérations ce mercredi 30 mars 2022 à 14 heures.

Lors de mes opérations, je suis accompagné de :

- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.

Sur place, je rencontre :

- Monsieur Éric LESPINAS, à qui je décline mes nom, qualité et objet de ma mission, lequel m'invite à pénétrer à l'intérieur de la maison d'habitation.

DESIGNATION DU BIEN SAISI

La saisie porte sur les biens immobiliers dépendant d'un ensemble sis à
IGNY (Essonne) 91460 – 34 rue du Moulin
un bâtiment sur rue de deux niveaux comprenant :

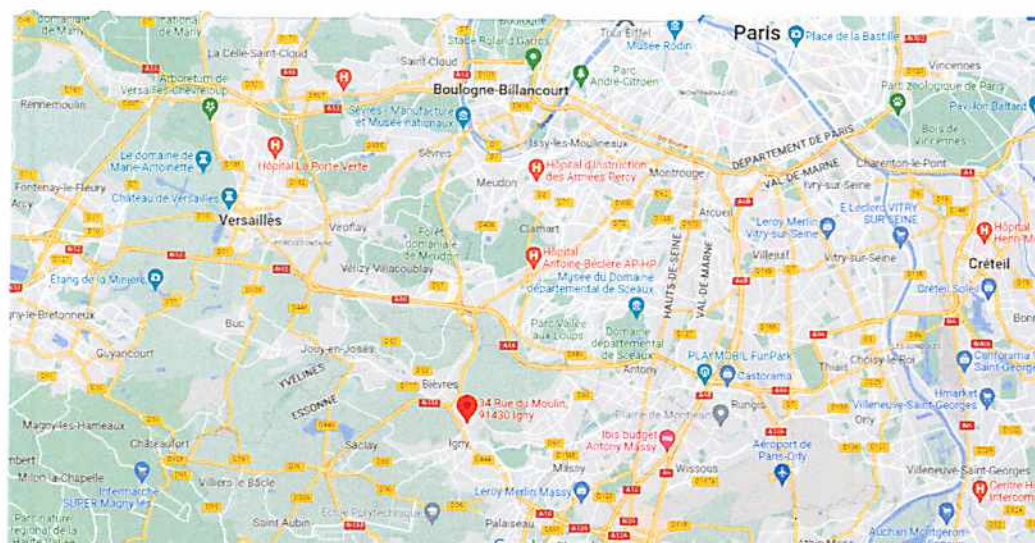
Au rez de chaussée : une entrée, une grande pièce donnant accès au
premier étage,

Au premier étage : une grande pièce à usage de bureaux.

Parcelle cadastrée section AC numéro 681 pour 01a 10 ca
Lieu-dit : 34, rue du Moulin

GÉNÉRALITÉS

Le bien immobilier se situe au centre-ville de la petite commune d'IGNY, située à 17 km au sud-ouest de Paris dans le département de l'Essonne en région Ile-de-France.



Le bien objet des présentes descriptions provient de la division d'un immeuble de plus grande dimension, ressemblant à un ancien corps de ferme.

Le bâtiment semble correspondre à une ancienne grange transformée en local commercial ou d'habitation.

Le bien saisi est construit sur la totalité de la parcelle et de fait, des servitudes de passage sont existantes pour accéder aux portes fenêtres de l'arrière de l'immeuble et à une cour intérieure à l'ensemble immobilier.

Le bâtiment est construit en limite de voirie et il est élevé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et il est couvert d'une toiture à deux pans en tuiles mécaniques.

La construction est en pierre recouvert d'un enduit en ciment lisse et peint. En façade sur rue, les ouvrants sont fermés par des pavés de verres à l'exception d'une fenêtre.

L'ensemble est en bon état d'entretien, à l'exception d'une infiltration d'eau en limite avec l'immeuble voisin.









CONDITION D'OCCUPATION

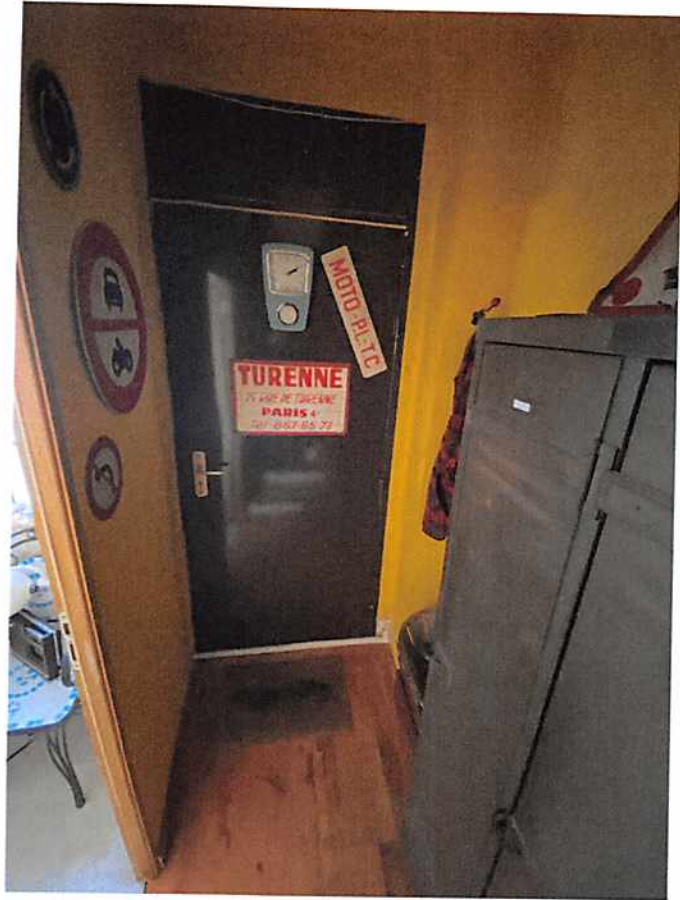
Le local est occupé par Monsieur Éric LESPINAS représentant de la société LE MOULIN GOURMET, en vertu d'un bail à usage commercial soumis aux dispositions de l'article L.145-5 du code de Commerce et dérogeant aux statuts des baux commerciaux. Ce bail est signé le 24 juillet 2021 pour une durée de neuf années à compter du 02/08/2021.

Une copie de ce contrat de location est annexée aux présentes.

DESCRIPTION DU BATIMENT

Depuis la rue, une porte d'entrée métallique ouvre sur un petit dégagement suivi d'un escalier dont les marches sont recouvertes de bois.

J'accède au premier niveau aménagé comme un logement. L'escalier est ouvert sur une première pièce formant une cuisine.



PREMIÈRE CUISINE

La pièce est éclairée par une fenêtre de toiture, ainsi que par deux fenêtres, chacune à deux vantaux, menuiseries en bois, double vitrage, donnant sur la cour de l'immeuble.

Le plafond comprend des luminaires incorporés.

Le plafond et les soupentes sont peints.

Les murs sont peints crépis de couleur

Le sol est recouvert d'un revêtement parquet stratifié.

La cuisine est équipée d'un évier émaillé blanc un bac, alimenté en eau chaude et eau froide. Devant cet évier, le mur est doublé de carreaux de faïence.



Depuis cette cuisine, j'accède à une première chambre.

PREMIÈRE CHAMBRE

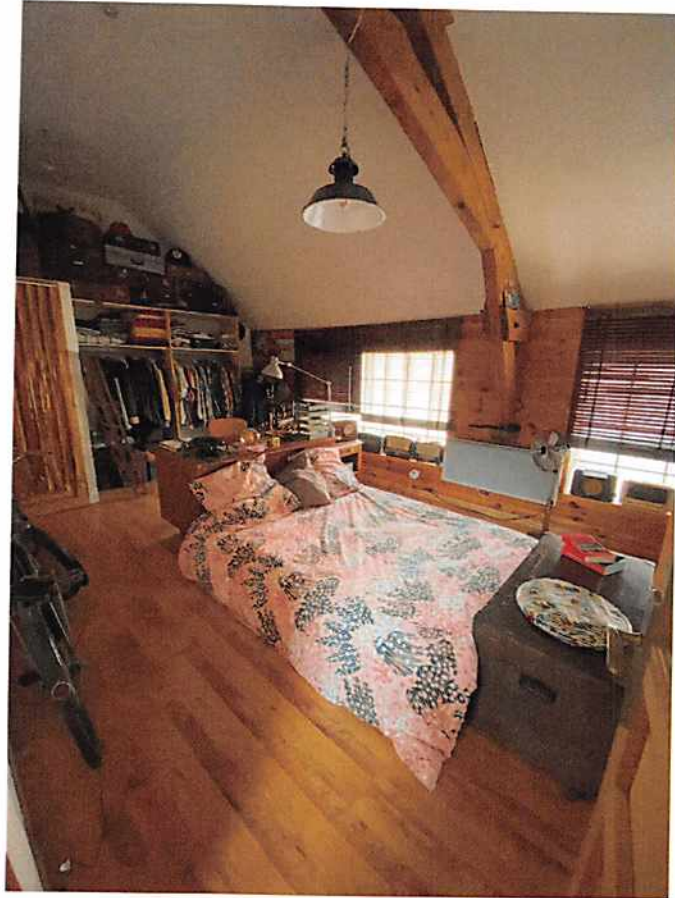
La chambre est éclairée par deux murs de pavés de verre donnant côté rue.

Les soupentes et les murs sont peints, peinture blanche en bon état.

Le sol est recouvert d'un parquet vitrifié.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

Dans cette même pièce, il existe un placard contenant le ballon de production d'eau chaude électrique.



Puis, de retour sur mes pas et toujours depuis la cuisine, j'accède à une salle de bains.

SALLE DE BAINS

La salle de bains est éclairée par une fenêtre de toiture et une fenêtre deux vantaux, menuiseries en bois, double vitrage, donnant sur l'arrière de l'immeuble.

Le plafond, les soupentes et les murs sont peints. Autour des sanitaires, les murs sont doublés de carreaux de faïence.
Le sol est carrelé.

La salle de bains est aménagée ;

- d'une baignoire en angle à multijet,
- d'un lavabo sur pied,
- d'une cabine douche
- d'un toilette.

Chaque sanitaire étant alimenté en eau chaude et eau froide.

Le chauffage de la pièce est assuré par un porte-serviette électrique.



De retour sur mes pas et après avoir traversé la cuisine, j'accède à la pièce principale.

PIÈCE PRINCIPALE

La pièce principale est éclairée par une fenêtre de toiture.

Les souppentes et les murs sont peints.
Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



Puis, me suis rendu au rez-de-chaussée de l'immeuble. Depuis la porte d'entrée, j'accède sur la partie droite à la pièce principale.

PIÈCE PRINCIPALE REZ-DE-CHAUSSÉE

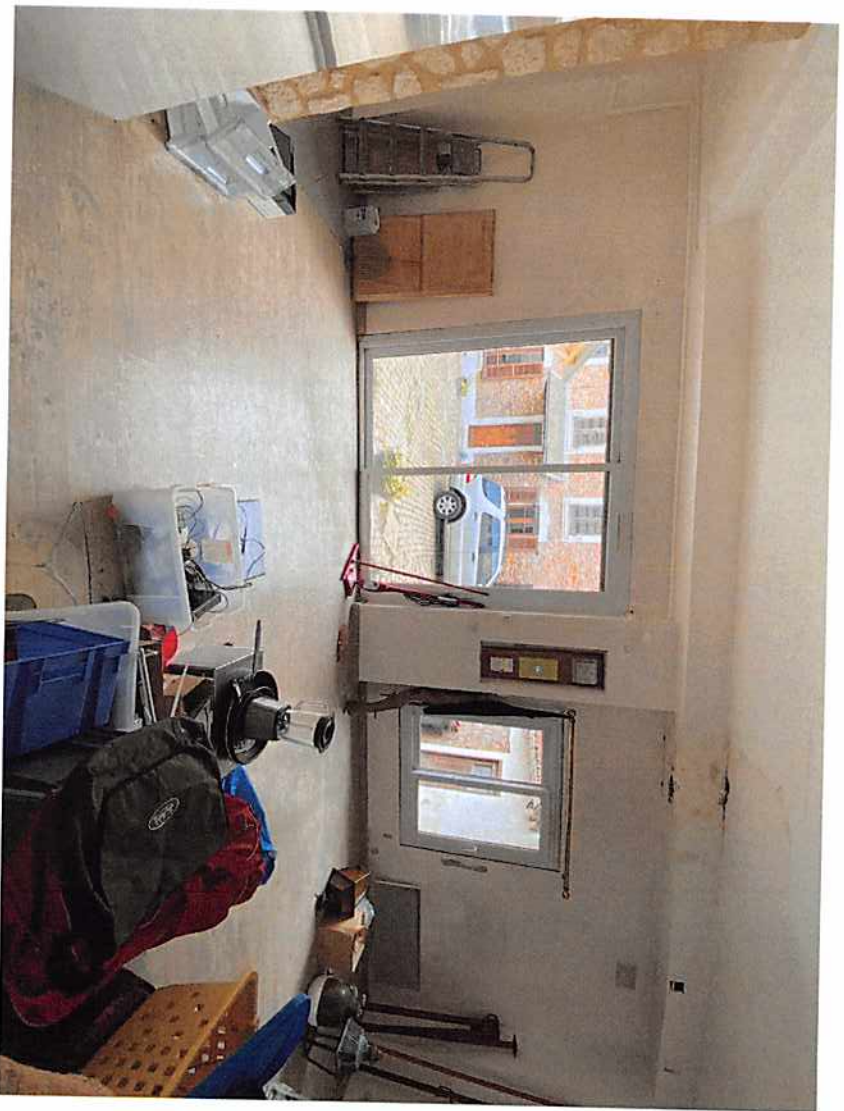
La pièce est de grande surface et elle est éclairée sur rue par des murs de pavés de verre et sur cour par une baie vitrée. Les menuiseries sont en aluminium laqué blanc, deux vantaux, coulissant et donnant sur la cour de l'immeuble, ainsi que par une fenêtre à deux vantaux coulissants.

Le plafond et les murs sont peints, excepté le côté sur rue où le pan de mur est recouvert de pierres décoratives.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.





Puis, j'accède à la cuisine. Entre les deux pièces, il existe un petit dégagement desservant un placard aménagé sous l'escalier.

CUISINE

La cuisine pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en PVC, coulissants, verre dépoli, exposée côté rue, ainsi que par une porte-fenêtre à deux vantaux, donnant sur cour intérieure.

La pièce est aménagée d'un bar séparatif avec l'entrée et la cuisine.

Derrière ce bar, il existe un évier en synthèse un bac et demi, alimenté en eau chaude et eau froide.

Sur les côtés, deux plans de travail sont aménagés avec des plateaux couverts de carrelage.

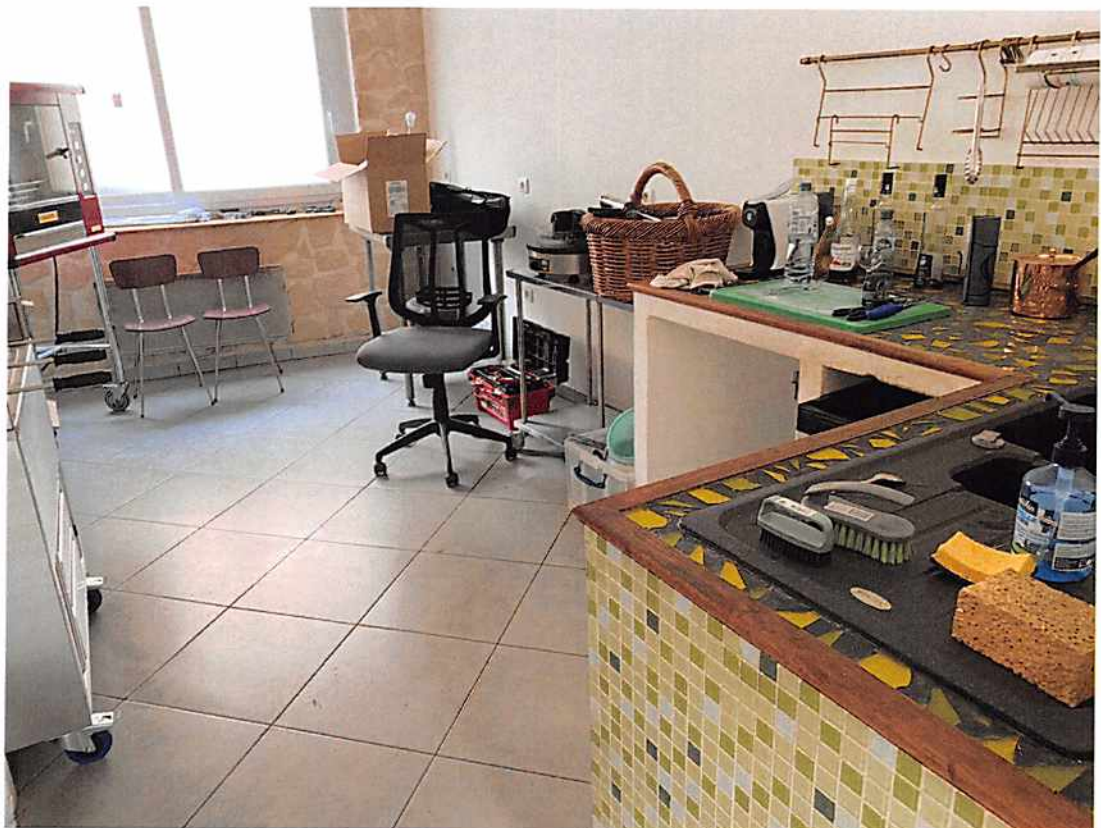
Dans cette partie, le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central. Au côté de la porte fenêtré il existe un tableau électrique.



Le faux plafond est peint avec des luminaires incorporés.
Les murs sont peints.
Le sol est carrelé, un carrelage moderne et en bon état.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique et la production d'eau chaude par un cumulus.







&&&&&

Après une heure de description, je me suis retiré, accompagné du géomètre et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le Procès-verbal qui a nécessité une durée de deux heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Vingt-trois photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT,
- La copie du contrat de location.

&&&&&

TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.

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

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-28	219.16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	297.60
HT	524.43
TVA 20,00 %	104.89
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
Serrurier	
Témoins	
TTC	629.32

Huissier Signataire
Philippe LETELLIER



Département :
ESSONNE

Commune :
IGNY

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 12/04/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

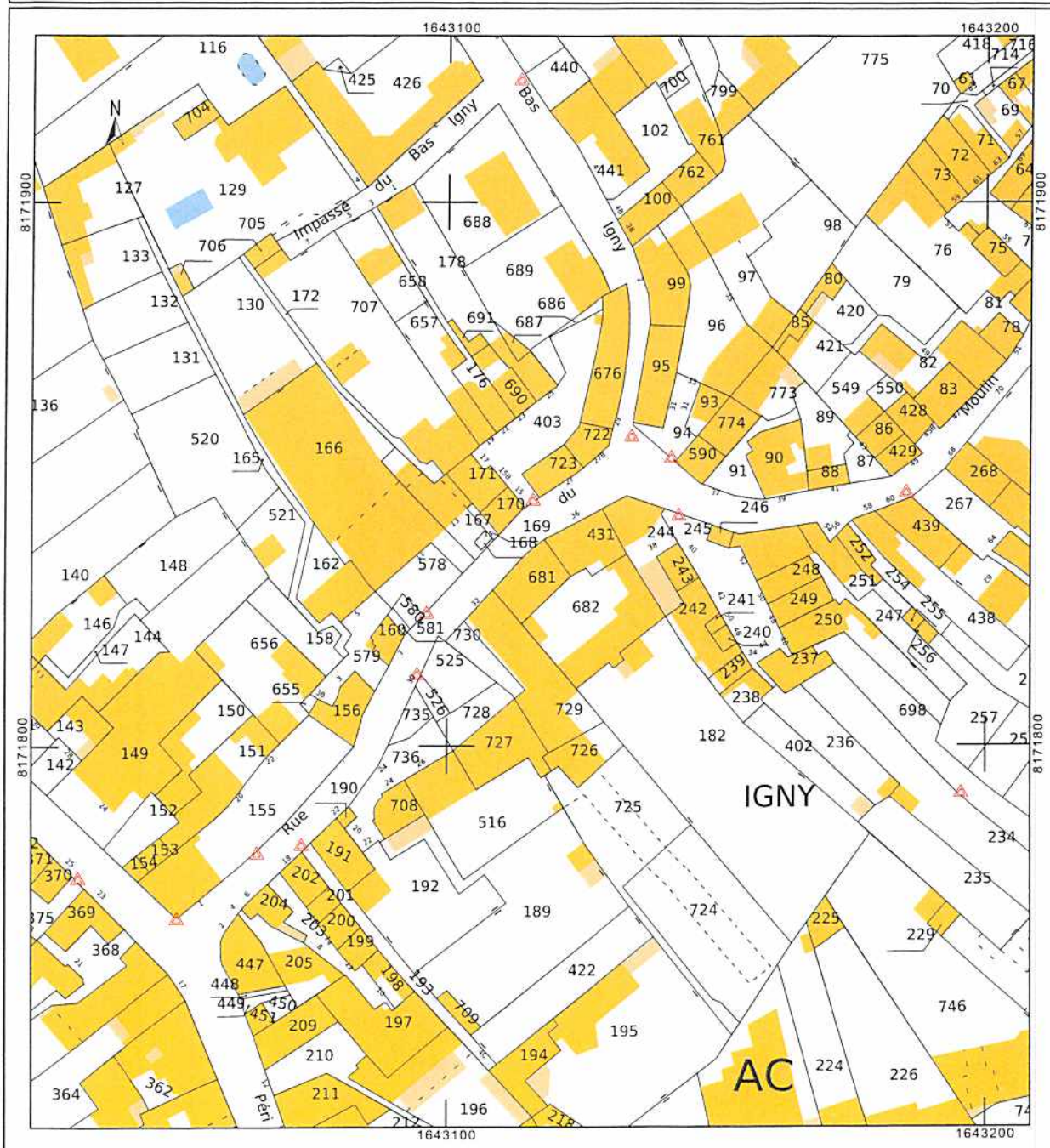
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Feray 91107
91107 Corbeil-Essonnes Cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28
cdf.corbail@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Bail commercial Activité spécifique

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LESPINAS Éric, 34 rue du moulin – 91430 IGNY dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après - dénommé-e-s le « Bailleur »
D'UNE PART,

ET :

La personne exploitante : LE MOULIN GOURMET : 820 042 653 RCS EVRY, Vente à emporter, Assemblage et distribution de produits culinaires et artisanaux, formations culinaires sous statut et permis d'exploitation de grande licence à emporter. Siège social et principal, 34, rue du moulin – 91430 IGNY dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après - dénommé-e-s 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 :

- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- Les Locaux désigneront les lieux loués, objet des présentes.
- Le Bail désignera le présent contrat.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Le présent Bail constitue une location à usage commercial soumis aux dispositions de l'article L.145-5 du Code du commerce et dérogeant au statut des baux commerciaux. Le présent Bail est pris conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL ».

Le Bailleur donne bail à loyer au Locataire, qui accepte aux conditions suivantes :

Article 1 - Désignation des Locaux

1.1 - Adresse des locaux donnés en location

Les Locaux, objet du présent bail, sont situés : 34 Rue du Moulin, 91430 Igny, France, constituant une surface dépendante.

1.2 - Description des Locaux

Le local en réez de chausse d'une superficie de 90 m2 est décrit de la manière suivante : 1 Cuisine labo aménagée + pièce et petite remise comprenant Atelier et coin accueil bureau. Dépendances, toilette et lavabo séparés accès sur cour intérieure privative.

1^{er} Étage : 1 chambre, 1 bureau, 1 salle de bain

Ci-après désigné les « Locaux ».

Article 2 - Destination des locaux

2.1 - Type d'usage

Le bien sera loué à usage commercial.

2.2 - Activités commerciales autorisées

Le Locataire est autorisé à exercer une activité commerciale ou artisanale de vente à emporter ci-dessus désigner.

2.3 - Déspécialisation (changement d'activité en cours de bail)

En cas de changement de l'activité en cours de bail, le Locataire devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Article 3 - Durée du bail

3.1 - Durée initiale

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans, à compter du 02/08/2021.

Chacune des Parties peut décider unilatéralement de rompre le présent Bail à tout moment, sans justifier d'un motif particulier.

Le congé est donné par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, moyennant un préavis de trois (3) mois.

3.2 - Renouvellement du bail

Le présent Bail pourra être renouvelé tacitement dans les mêmes conditions sans pour autant que le cumul des baux successifs n'excèdent 3 années.

En cas de renouvellement dans la limite des 3 ans, le loyer ne sera pas plafonné.

Le Locataire reconnaît n'avoir droit, à son échéance, ni au renouvellement du présent bail, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni au droit de se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation. Le Locataire restituera les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable ne soit nécessaire.

Par exception, si le locataire reste dans les locaux à l'issue du délai de trois mois, les Parties disposent d'un délai d'un (1) mois pour exprimer leur désir d'échapper de nouveau au statut des baux commerciaux. Cette renonciation au statut des baux commerciaux ne peut avoir lieu avant la fin du présent Bail.

A défaut de renonciation dans le délai susvisé, et en cas de maintien dans les Locaux du Locataire sans opposition du Bailleur, un nouveau bail commercial soumis aux statuts des baux commerciaux s'appliquera.

Article 4 - Loyer

4.1 - Loyer initial

1. Le Locataire versera un loyer fixe d'un montant de 690€ (Le preneur étant dispensé d'immatriculation en application de l'article L 123-1-1 du code de commerce)
2. Ce loyer sera payé le 1^{er} de chaque mois, et pour la première fois le 02/08/2021.

4.2 - Pas de porte

Le Locataire ne versera de pas de porte à la signature du présent bail.

4.3 - Révision du loyer

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les ans, à compter du 01/08/2021 en fonction des variations de l'indice suivant : 3%, sans pour autant dépasser les limites de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision.

La Partie souhaitant procéder à la révision du loyer doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'hulssier. La demande doit préciser le montant du loyer demandé ou offert. Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le Bailleur pourra appliquer un déplaçonnement du loyer en cas de déspécialisation partielle de l'activité du Locataire, ou justifié par des travaux, lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité a entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Article 5 - Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

5.1 - Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

5.2 - Répartition des charges

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dit loi « PINEL », le Bailleur aura à sa charge le règlement :

- Des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que celles 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 à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Des impôts dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances, mais hors : La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.
- Des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, des charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Le Locataire supportera l'ensemble des autres charges dont le Bailleur lui fournira l'inventaire.

5.3 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Locataire versera au Bailleur, en sus de chaque loyer, une somme de 100 €, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Le Bailleur fournira au Locataire un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances afin de régulariser la situation.

Cet état récapitulatif lui sera communiqué au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

Article 6 - Pénalités

Toute somme due par le Locataire au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Article 7 - Travaux et réparations

7.1 - État des lieux

Le Locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de la prise de possession des locaux par le Locataire et sera annexé au Bail, ainsi qu'à la restitution des lieux au Bailleur.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

7.2 - État récapitulatif et prévisionnel des travaux

Le Bailleur déclare conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce que des travaux ont été réalisés au cours des 3 (trois) précédentes années : - Étanchéité, Peinture dont les coûts supportés par le bailleur est de 2000 €.

7.3 - Travaux effectués par le Bailleur

Le Bailleur pourra effectuer dans les Locaux tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Locataire puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Article 8 - Dossier de diagnostic technique

8.1 - Diagnostic de Performance Énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance énergétique établi en date du 03/12/2018 par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

En outre, le Locataire devra communiquer au Bailleur un document comprenant les informations suivantes :

- La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique.
- Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation;
- Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation;
- La quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués (s'il en assure le traitement) et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique;

8.2 - Situation des Locaux au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour :

Les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

8.3 - Situation des Locaux à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont 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) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

8.4 - Diagnostic amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est postérieur au 1er juillet 1997. Par conséquent, le bailleur n'a pas obligation de fournir le repérage et diagnostic amiante.

Article 9 - Garanties

9.1 - Dépôt de garantie

Le Locataire verse à la signature du présent bail au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de 600€, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Locataire dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Le montant du dépôt de garantie sera révisé dans les mêmes conditions que le loyer.

Dans le cas où le montant du dépôt de garantie dépasse deux termes de loyer, l'excédent produit de plein droit des intérêts au profit du Locataire.

Ce dépôt de garantie sera restitué au Locataire après établissement de l'état des lieux de sortie, dans un délai de 1 mois. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Locataire, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

9.2 - Garnissage

Le Locataire doit garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

Article 10 - Obligations du Locataire

10.1 - Obligations générales

Le Locataire devra :

Jouir raisonnablement des biens loués suivant leur destination, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il existe, et dont il reconnaît avoir eu connaissance :

Procéder à l'installation d'une hotte d'évacuation professionnelle en accord avec le bailleur.

Ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

10.2 - Entretien et réparation des locaux

Le locataire est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du Code civil.

Le Locataire 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, même si aucun dégât n'est 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.

10.3 - Assurances

Le Locataire sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs et autres tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile contre envers tout tiers. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Le Locataire prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux.

10.4 - Sous-location et location-gérance

Le Locataire ne pourra pas sous-louer tout ou partie des Locaux, ou donner son fonds en location-gérance sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

Article 11 - Cession

11.1 - Cession du bail par le Bailleur

En cas de vente des Locaux par le Bailleur, le Locataire bénéficie d'un droit de préemption. Le Bailleur doit dès lors en informer le Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le Locataire bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.

11.2 - Cession du bail par le Locataire

Le Locataire ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la cession devra être signifiée au bailleur, sauf en cas d'acceptation par acte authentique, à peine d'inopposabilité de la cession au bailleur.

Article 12 - Clause résolutoire

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et autres sommes accessoires comprises, ou de non-respect des obligations contractuelles du Locataire, le Bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le Locataire n'a pas régularisé sa situation après envoi mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse après un mois, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Article 13 - Enregistrement

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

Article 14 - Tolérances

Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Toute modification des clauses et conditions du présent bail devra être convenue d'un commun accord entre les Parties par voie d'avenant.

Article 15 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Locataire fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

En cas de modification par l'une des Parties de son domicile, celle-ci devra en informer l'autre par Lettre recommandée avec accusé de réception dans les plus brefs délais.

Fait à IGNY,

Le 24 / 07 / 2021

En 2 originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

Lu et approuvé

Eric Lespinas

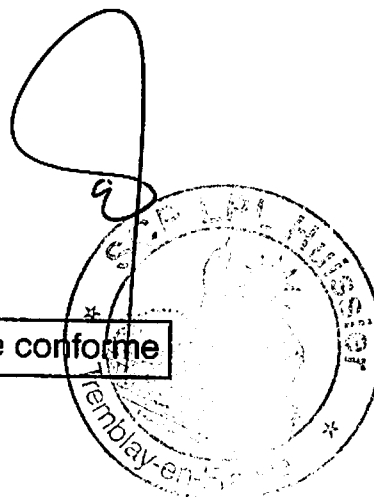
LE LOCATAIRE

Lu et approuvé

Eric Lespinas

Bail commercial
Page 7 sur 7.

pour copie conforme



S.C.P LPL Huissier
Philippe LETELLIER
Sylvie PENOT-LETERRIER
Huissiers de Justice Associés

Romain CAMUS
Huissier de Justice Salarié

16 rue de Picardie
93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

Tel : 01 49 63 45 45
Fax : 01 49 63 45 47

Email :
scp.letellier.penot@huissier-justice.fr
Site :
www.lplhuissier.com

Coordonnées bancaires :
IBAN
FR7630003039750002760300461
BIC SOGEFRPP

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE	
SCT	7,67
EMOLUMENT	211,49

H.T.	219,16
TVA 20,00%	43,83

T.T.C	262,99

REFERENCES
A RAPPELER
10162210
CD

Paiement en ligne sécurisé



PROCES-VERBAL D'ASSISTANCE A GEOMETRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX et le : TRENTE MARS

AGISSANT EN VERTU :

- **De la copie exécutoire de Maître SAGAUT, notaire, du 28 septembre 2004 contenant prêt d'un montant de 123 750 € ;**

À LA DEMANDE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion **EQUITIS GESTION**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est situé 6 Place de la République Dominicaine à PARIS 17EME ARRONDISSEMENT (75017), et représenté par la société **MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) - 256 bis rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la **SOCIETE GENERALE**, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 120 220, dont le siège social est 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 3 août 2020, soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier.
Elisant domicile en mon Etude

Ayant pour Avocat :

La SCP FLOQUET & NOACHOVITCH
4, boulevard de l'Europe, 91033 EVRY CEDEX
Tél. : 01.60.79.39.45 – Fax : 01.60.79.05.71

Et pour avocat plaissant :

PUGET LEOPOLD COUTURIER
Agissant par Maître Frédéric PUGET
Avocat au barreau de Paris
24, rue Godot de Mauroy, 75009 PARIS
Toque n° R209
Tél. : (33) 01.46.22.01.00 – Fax : (33) 01.46.22.01.11

Je soussigné, Maître Philippe LETELLIER, Huissier de Justice associé au sein de la SCP LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, résidant 16 rue de Picardie à 93290 Tremblay-En-France,

Certifie m'être rendu au 34 RUE DU MOULIN 91430 IGNY.

Mon Etude a missionné la SARL DUPOUY FLAMENCOURT, afin de procéder au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à Monsieur Eric LESPINAS et Madame Linda LESPINAS née ZAUCHE.

Ce jour, je me suis rendu sur place, accompagné de la SARL DUPOUY FLAMENCOURT.

Je rencontre Monsieur Eric LESPINAS ainsi déclaré, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission.

Je suis ensuite invité à pénétrer à l'intérieur des lieux.

Le géomètre a alors effectué sa mission.



S.C.P LPL Huissier
Philippe LETELLIER
Sylvie PENOT-LETERRIER
Huissiers de Justice Associés

Romain CAMUS
Huissier de Justice Salarié

16 rue de Picardie
93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

Tel : 01 49 63 45 45
Fax : 01 49 63 45 47

Email :
scp.letellier.penot@huissier-justice.fr
Site :
www.lplhuissier.com

Coordonnées bancaires :
IBAN
FR7630003039750002760300461
BIC SOGEFRPP

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE

SCT	7,67
EMOLUMENT	211,49

H.T.	219,16
TVA 20,00%	43,83

T.T.C	262,99

REFERENCES

A RAPPELER

10162210

CD

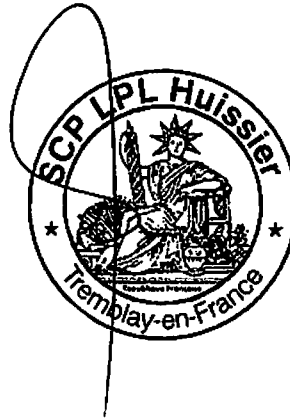
Paiement en ligne sécurisé

www.lplhuissier.com



A la fin des opérations, je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal d'assistance au géomètre pour servir et valoir ce que de droit.



10162210

Acte : 7591



CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES	
Pour les locations vides et à usage de résidence principale Loi dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 – document à annexer au bail locatif (la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).	
N° de dossier : Z2861	Date de visite : 11/04/2022
1 - Désignation du bien à mesurer	
Adresse : 34 rue du Moulin 91430 IGNY local commercial et Appartement rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage	
2 a - Le propriétaire/bailleur du bien	
Nom, prénom : M. LESPINAS Adresse : 34 rue du Moulin Code Postal : 91430 IGNY	
2 b - Commanditaire	
Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET Adresse : 24 Rue Godot de MoroyCP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT	
3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie habitable (en m ²)
Rez-de-chaussée	
salle 1	56.50
Cuisine 1	23.80
total rez-de-chaussée	80.30
1^{er} étage	
salon	27.70
cuisine 2	15.75
Chambre	25.20
salle 1	56.50
total 1^{er} étage	83.10
4 - Superficie habitable totale du bien : 163.40 m²	
La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, soussols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.	

Recommandation ! : L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause

Intervenant : Thierry M. LEFEVRE
Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT
Le : 11/04/2022
Le Géomètre-Expert