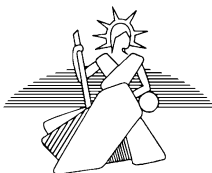


23, Rue du Palais de Justice  
B.P. 50215  
10006 TROYES



IBAN: FR0740031000010000228087V82  
BIC : CDCGFRPPXXX  
Tél : 03.25.83.11.15  
Fax : 03.25.83.11.16

Email : scp.berton.guillemot@gmail.com

Dossier N° D2023319.00

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF



**2 Place de la Halle 10400 NOGENT SUR SEINE**

**SCP Bruno BERTON**  
**Jean-Marc**  
**GUILLEMINOT**  
**Laura OLTEANU**  
Huissiers de Justice Associés  
Titulaire de 3 Offices

23, Rue du Palais de Justice  
B.P. 50215 - 10006 TROYES  
Tél : 03.25.83.11.15  
Fax : 03.25.83.11.16  
scp.berton.guillemot@gmail.com

36, av. du Général de Gaulle  
10400 NOGENT-SUR-SEINE  
Tél : 03.25.73.42.92  
scp.berruet.olteanu@huissier-aube.fr



Etude membre du Réseau  
KALIACT  
<http://kaliact.com/>  
Les paiements par carte bancaire sont acceptés

## **PREMIERE EXPEDITION**

## **PROCES-VERBAL D'HUISSIER DE JUSTICE**



# **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**  
**LE NEUF AOUT**  
**à partir de 9 Heures 00 jusqu'à 10 heures 50**

### **A LA REQUETE DE :**

BNP PARIBAS, société anonyme au capital de 2 499 597 122 euros, dont le siège est 16 boulevard des Italiens 75009 Paris, inscrite au RCS de Paris (75) sous le numéro B 662 042 449, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER  
24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS

Et pour Avocat Postulant la SCP COLOMES MATHIEU ZANCHI THIBAULT par le Ministère de Maître Xavier COLOMES Avocat au Barreau de l'Aube 38 rue Jaillant Deschainets BP 721 10004 TROYES.

En vertu d'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu le 29 décembre 2017 par la SCP VANNES GOETSENHOVENT SINEGRE Notaire à NOGENT SUR SEINE et Me HUCHETTE HEDIN Notaire à NEMOURS contenant prêt par BNP PARIBAS à la SCI DU 2 PLACE DE LA HALLE d'un montant en principal de 227 000 €.

Et à la suite de la signification d'un Commandement de Payer valant Saisie Immobilière par acte de la SCP C-JUSTICE (L.LEMAIRE, Ch.VINCENT & V.GOUDE) Commissaires de Justice Associés à la Résidence de BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne) 30, rue du 19 mars 1962 à la SCI DU 2 PLACE DE LA HALLE RCS MELUN 832780 027 ayant son siège social NEMOURS (77140) 52 rue Emile Zola au capital de 1000 € Représentée par son gérant Mr SIMSEK Ozer.

Que la SELAS AJILEX Huissiers de Justice Associés me requiert au nom de la demanderesse de bien vouloir dresser le Procès-Verbal Descriptif de l'immeuble propriété de la SCI DU 2 PLACE DE LA HALLE décrit comme suit sur le COMMANDEMENT IMMOBILIER VALANT SAISIE IMMOBILIERE précité :

A Nogent sur Seine (10), 2 place de la Halle  
Cadastrés AM n°5 pour 01 a 63 ca  
Consistant en une maison à usage d'habitation et de commerce comprenant au rez-de-chaussée : grande salle de restaurant avec four à Pizza et bar, cuisine, WC  
Cave sous partie  
A l'étage : couloir, salle de restaurant, une salle d'eau avec WC.  
Petit débarras, une grande pièce  
Grenier au-dessus couvert en tuiles.

**Déférant à cette réquisition,**

**Je, Maître Bruno BERTON Huissier de Justice associé de la Société Civile Professionnelle Bruno BERTON, Jean-Marc GUILLEMINOT, Laura OLTEANU, Huissiers de Justice Associés, Titulaire de trois Offices d'Huissiers de Justice, à TROYES 23 rue du Palais de Justice en la personne de Maîtres Bruno BERTON et Jean-Marc GUILLEMINOT, et à NOGENT SUR SEINE 36 rue du Général de Gaulle en la personne de Maître Laura OLTEANU, l'un d'eux soussigné**

me suis rendu ce jour à 9 heures 00 à NOGENT SUR SEINE (Aube) 2 Place de la Halle et sur place, assisté de Monsieur Didier FRIDEL du Cabinet Alizé diagnostiqueur j'ai procédé à mon Procès-Verbal Descriptif comme suit :



Sur place, après avoir pris rendez-vous préalablement, j'ai rencontré CLARISSE Laëtitia qui m'indique être co-gérante de la société restaurant LE PETIT NOGENTAIS qui exploite les lieux, d'ailleurs celle-ci va me communiquer également une copie du bail de location qui sera donc joint aux présentes.

<p><b>AVENANT AU BAIL COMMERCIAL</b>  <b>DU 01 OCTOBRE 2017</b>  <b>Avec une date d'effet au 16 Décembre 2018</b></p> <p>-----</p> <p><b>S.C.I DU 02 PLACE DE LA HALLE /</b>  <b>S.A.S LA BRASSERIE DE NOGENT</b></p> <p>Adresse :  <b>2, Place de la Halle</b>  <b>10400 NOGENT SUR SEINE</b></p> <p>Durée :      9 années du 1<sup>er</sup> Octobre 2017 au 30 septembre 2016</p>	<p><b>ENTRE LES SOUSSIGNES</b></p> <p><b>S.C.I DU PLACE DE LA HALLE</b>      Au capital de 1 000 Euros,      Site 52, Rue Emile ZOLA 77140 NEMOURS      Représentée par Monsieur Ozer SIMSEK, en qualité de Gérant-Associé,      Société immatriculée au R.C.S de MELUN sous le N° 832 780 027,</p> <p>Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.</p> <p>Ci-après dénommée le « bailleur »  <b>D'UNE PART,</b></p> <p><b>ET</b></p> <p><b>S.A.S LA BRASSERIE DE NOGENT</b>      Au capital de 5 000 Euros,      Site 2, Place de la Halle 10400 NOGENT SUR SEINE,      Représentée par Monsieur Ozer SIMSEK, en qualité de Président-Associé,      Société immatriculée au R.C.S de TROYES sous le N° 831 996 905,</p> <p>Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,</p> <p>Ci-après dénommée le « Preneur »  <b>D'AUTRE PART,</b></p> <p><b>Il a été préalablement exposé ce qui suit :</b></p> <p>Le soussigné de première part se porte acquéreur (Acquisition par devant notaire fixé au 18 Septembre 2017) d'un ensemble immobilier comprenant une maison à usage commercial en rez-de-chaussée et habitation au 1<sup>er</sup> étage 2, Place de la HALLE à NOGENT SUR SEINE (10400), ci-après désigné faisant l'objet du présent bail. L'ensemble immobilier est destiné à la location pour un usage professionnel et d'habitation, dont seule la partie à usage commercial en rez-de-chaussée et cave sera ici reprise par le présent bail.</p> <p>Le bailleur conservera l'usage et la jouissance du 1<sup>er</sup> étage à usage d'habitation.</p> <p>Le présent bail est conditionné à l'acquisition ferme et définitive par devant notaire le 18 Septembre 2017.</p>
---	--

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présents le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

#### ARTICLE PREMIER - Désignation

Les lieux loués sont situés 2, Place de la Halle NOGENT SUR SEINE (10400), comprenant :

- Aux rez-de-chaussée, une petite salle de restaurant avec bar, une autre grande salle de restaurant avec four à pizza, cuisine, W.C.
- Cave sous partie.

Le tout cadastré Section AM / N°5 / Lieudit « Place de la Halle » / Surface 00ha 01a 63c, tenant du nord à Monsieur PLEAU ou représentant, mur séparatif mitoyen, du midi à la Grande Rue Saint Laurent, du levant au ruisseau et du couchant à la Place de la Halle.

Tels au surplus que les dits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, le Preneur, déclare le parfaitement connaître pour les avoir vus et visités plusieurs fois déjà.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne sauraient justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarent se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent. Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni parfaitement pour les avoirs vus et visités et les trouver propre à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

#### ARTICLE 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2017 pour se terminer le 30 Septembre 2026.

Conformément aux dispositions des articles L. 14564 et L. 145-9 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'une ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L. 14569 du Code de Commerce.

3

90

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

Les locaux, objet du présent bail sont destinés à usage professionnel pour l'exploitation d'un fonds de commerce en restauration, brasserie, pizzeria et bar.

Le Preneur déclare que les locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

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

#### ARTICLE 4 - Charges et conditions

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

##### 4-1. Etat des lieux

Le Preneur prendra l'ensemble du bien, dans l'état où le tout se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation et de remise en état. Les parties conviennent de ne pas procéder à un état des lieux, les parties connaissent bien les lieux loués.

##### 4-2. Diagnostic techniques

Amiante : Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)  
Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP- Diagnostic Amiante Parties Privatives.  
Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants.  
Ce DAPP sera communiqué à toute personne de la santé physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.  
Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)  
Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'il a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A

4

90

et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux et qu'un « DTA -Dossier Technique Amiante » a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée au Locataire conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.\*

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5.II (1°) du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants.  
Ce DAPP sera communiqué qu'aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5.II du Code de la santé publique.

Etat des risques naturels et technologique

Les Locaux n'entrant 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.

##### 4-3. Entretien-Réparations

La charge de l'entretien, des réparations et travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des lieux, dans leur intégralité incombe au Preneur. En conséquence le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visés à l'article 1754 du Code civil.

##### 4-4. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

5

90

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne pas provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne ne pourra être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui règlementent la pose et l'usage et à acquiescer toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

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

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

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires. Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises et de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

##### 4-5. Renonciation à recours contre le Bailleur

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

- En cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, Des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
  - En cas de troubles apportés à la jouissance des lieux loués ou de dégradation ou Destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
  - En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété ;
  - Au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités-professionnelles Libérales du Preneur ;
- Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

##### 4-6. Sous-location

La sous-location partielle ou totale des lieux loués est autorisée avec l'aval du Bailleur. Le cas échéant, le Bailleur devra intervenir à la signature du contrat de sous-location qui lui aura été soumis préalablement par le Preneur dans un délai raisonnable pour lui permettre de s'engager ou bien de notifier son refus, sans que celui-ci ne soit obligé de motiver sa décision.

##### 4-7. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

6

90

#### **ARTICLE 5 – Contribution et charges diverses**

Le Preneur réglera au Bailleur en cas sus du loyer ci-dessous prévus, chaque année, la taxe foncière correspondant au bien loué sur présentation de l'avis d'imposition par le Bailleur.

#### **ARTICLE 6 – Assurances**

Les lieux loués devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

Le Preneur et le Bailleur renoncent au recours qu'ils pourraient être fondés à exercer contre eux réciproquement par application des articles 1302, 1732, 1733, 1734, 1735, 1719, et 1721 du Code Civil.

En conséquence, le Preneur devra garantir l'ensemble de l'immeuble qu'il occupe en valeur à neuf pour le compte du Bailleur, avec clause de renonciation à recours contre le Bailleur et réciproquement. Les garanties souscrites par le Preneur devront couvrir les risques d'incendies, d'explosions, événements climatiques, dégâts des eaux, le recours des voisins et de tiers et en général tous les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant y compris sur les aménagements et embellissement qu'il aurait effectué, par une assurance suffisante contractée auprès d'une compagnie française notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance et du paiement des primes à toutes réquisitions du Bailleur ou à l'issue de chaque année du bail, par production de la police et des quittances.

Il devra faire accepter à son assurance qu'il renonce au recours que, comme subrogé dans les droits du locataire, qu'il pourrait exercer contre le propriétaire dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis.

#### **ARTICLE 7 - Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de Vingt Deux Mille Huit Cents Euros Hors Taxes (22 800 € ), taxes et charges en sus le cas échéant, payable mensuellement et à terme échu au plus tard le dernier jour du mois, soit Mille Neuf Cents Euros HT (1 900 €) par mois.

**Un franchise de deux mois de loyer sera appliqué à compter de la validité des cessions d'actions entre les anciens et les nouveaux actionnaires**

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

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

7 90

#### **ARTICLE 8 – Indexation du loyer**

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour le premier trimestre 2017, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), lequel indice était de 109,46 ( Publication LO : 22-06-2017).

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1<sup>er</sup> Octobre 2020.

#### **ARTICLE 9 – Taxes**

Ce loyer s'entend HT. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

#### **ARTICLE 10 – dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur, le jour de la signature du bail, une somme de Mille Neuf Cents Euros (1 900 €) correspondant à un terme de loyer hors charges et hors taxes. Cette somme sera remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

#### **ARTICLE 11 – Résiliation**

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

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

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

8 90

Le Preneur s'engage à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de Vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

Le Créancier convient expressément que la Bailleur de locaux satisfait aux exigences de l'article L 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au Preneur reproduisant les termes : « A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ».

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

#### **ARTICLE 12 – Frais – Droits – Honoraires**

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

#### **ARTICLE 13 – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Lecture faite du présent bail, les parties présentes le régularisent par apposition de leur signature ci-dessous précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

Fait à NOGENT SUR SEINE,  
Le 08 novembre 2018.  
(En trois exemplaires)

LE BAILLEUR  
SCI DU 02 PLACE DE LA HALLE

LE PRENEUR  
SAS LA BRASSERIE DE NOGENT



9 90

Je constate que l'accès au bâtiment principal s'effectue d'une part par le côté latéral, côté halle de NOGENT SUR SEINE et d'autre part côté rue Saint Laurent.

Il s'agit d'une terrasse réalisée sur le domaine public.

Le bâtiment de ce côté est en pierres et briques, toiture en tuiles mécaniques.

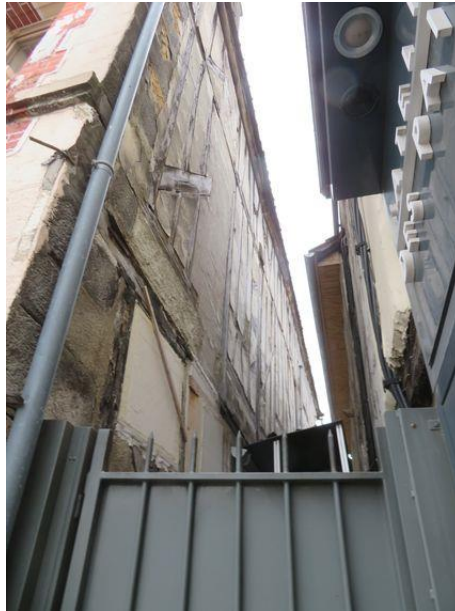
Cote façade et également côté rue, je constate que la façade est également en pierres et briques et côté arrière il s'agit de pans de bois avec torchis.



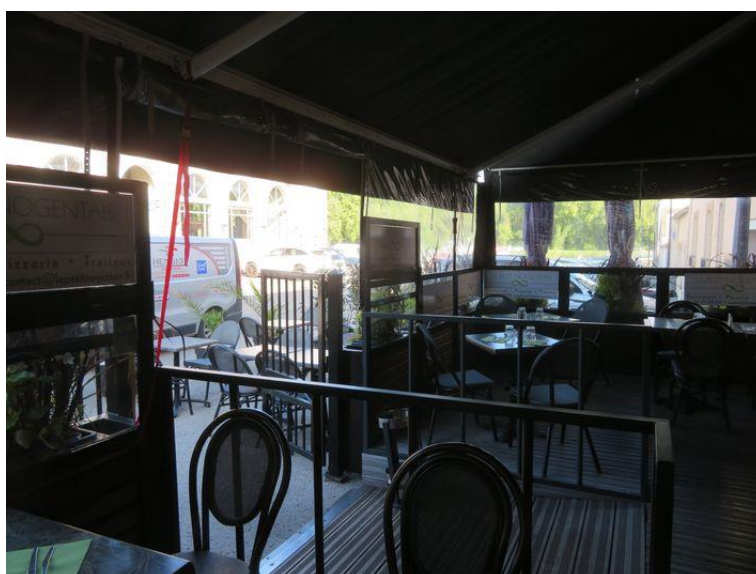








La porte d'entrée côté latéral est en bois teinté avec deux carreaux.



## **REZ DE CHAUSSEE – SOUS SOL**

### **1)SALLE DE RESTAURANT / BAR:**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, il existe quelques petites dégradations et frottements.

Les murs sont avec habillage par plaques de parement.

Le faux plafond est peint, il s'agit de placoplatre.

Il existe douze spots.

Dans cette pièce se trouve une cheminée en briques avec plaque d'âtre métallique.

Je constate la présence pour le chauffage de deux splits de climatisation.

Il existe également trois radiateurs en fonte qui sont anciens, d'origine, intégrés aux murs derrière des grilles.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres en bois, très anciennes, avec simple vitrage.

Il existe également deux châssis fixes vitrés également en simple vitrage.

Je constate la présence de six prises de courant.

Il existe une autre fenêtre côté rue qui est identique aux précédentes.

Une porte en bois avec simple vitrage avec seize carreaux et imposte avec quatre carreaux sur le dessus donne également sur la rue principale.

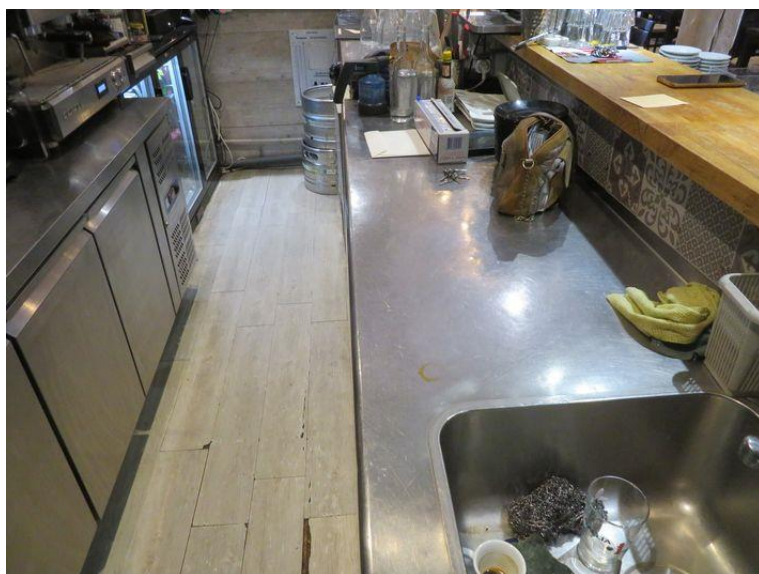
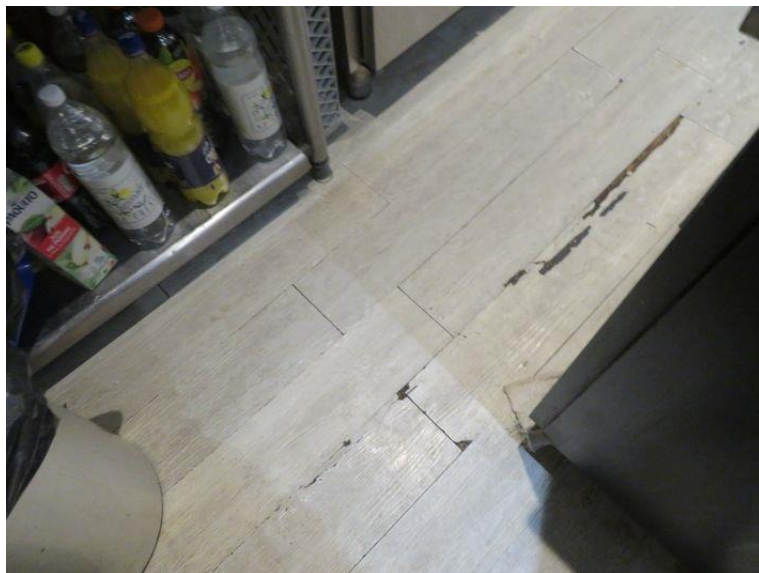
Dans cette partie se trouve une porte qui donne sur les toilettes et une porte qui permet d'accéder à l'escalier de l'étage.

Je constate la présence de neuf globes lumineux en laiton qui appartiennent à la locataire fixés aux murs, et deux blocs sortie de secours.

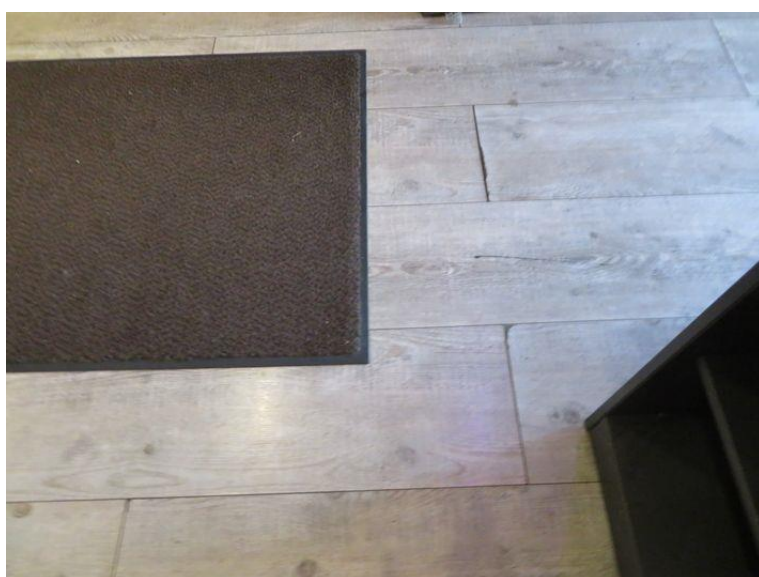
Une partie bar avec spots dans la cornière supérieure, un plateau également en bois, des plaquettes de parement en façade.

Cette partie bar est alimentée en eau et électricité.

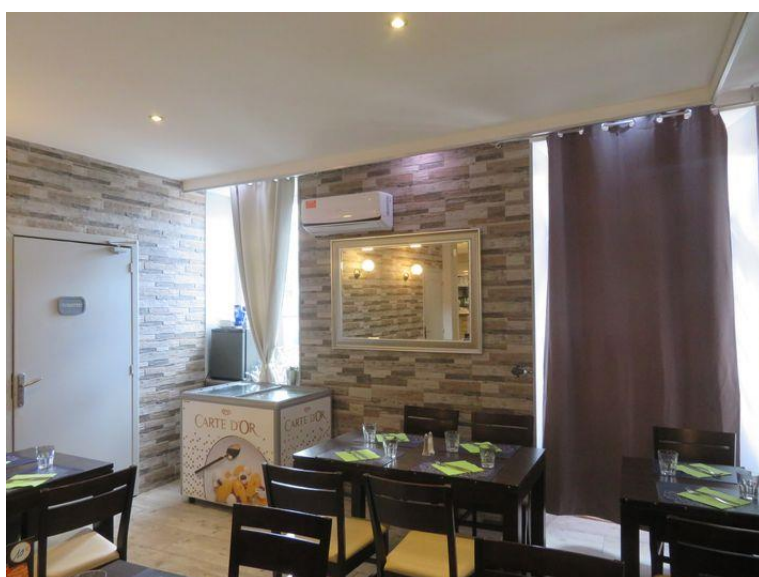
Il existe également un évier inox mais le mobilier présent derrière ce bar appartient au fonds de commerce selon la locataire. Les meubles sont en inox, il existe également plusieurs vitrines et plusieurs rayonnages ainsi que tout dispositif pour la bière etc, présent derrière celui-ci.

















## **2) CUISINE :**

On y accède par la salle de restaurant, par une porte de service vitrée.

Je constate que le faux plafond est peint, il existe des traces d'infiltration d'eau importantes.

Dans cette pièce se trouvent deux velux.

L'éclairage est assuré par des néons au plafond.

Les murs sont recouverts de faïence.

Le sol est carrelé.

Je constate la présence d'une installation électrique.

Il existe un châssis fixe vitré et une porte en aluminium également qui permet de fermer celle-ci.

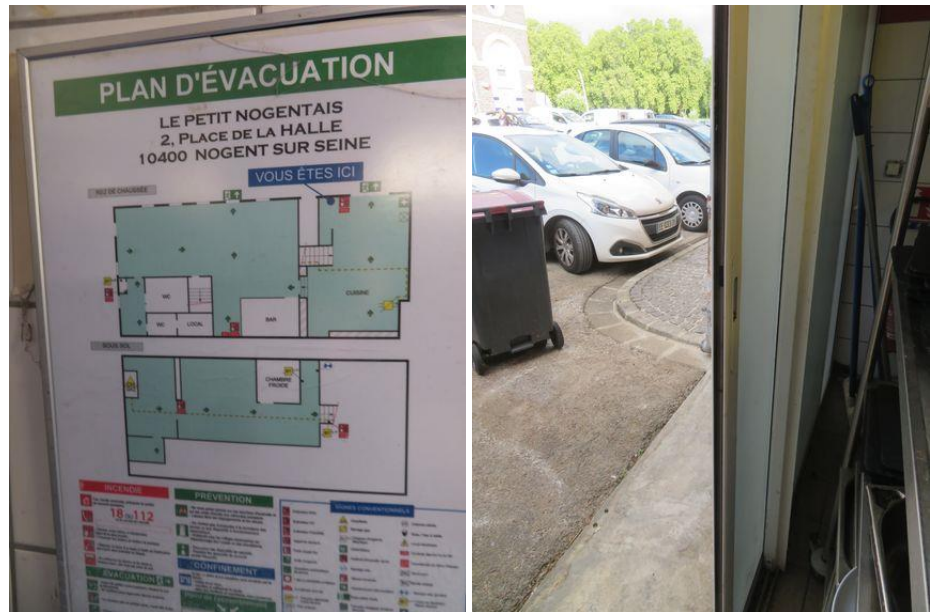
On y accède par trois marches en venant du restaurant.

Il est à noter que toute cette partie cuisine correspond en fait à un bâtiment qui est à la suite accolé à gauche du bâtiment principal.

Il est très ancien avec toiture en tuiles en très mauvais état, une lucarne visible également sur ce toit.

La toiture est visible ensuite lors de mes constatations à l'étage.

Je constate de ce qui est visible des murs, qu'il s'agirait vraisemblablement de pans de bois, l'ensemble est très ancien.







### **3) ACCES CAVE :**

Dans celle-ci se trouve le tableau électrique pour la partie cuisine, avec disjoncteur.

Une descente d'escalier est présente avec douze marches en béton.

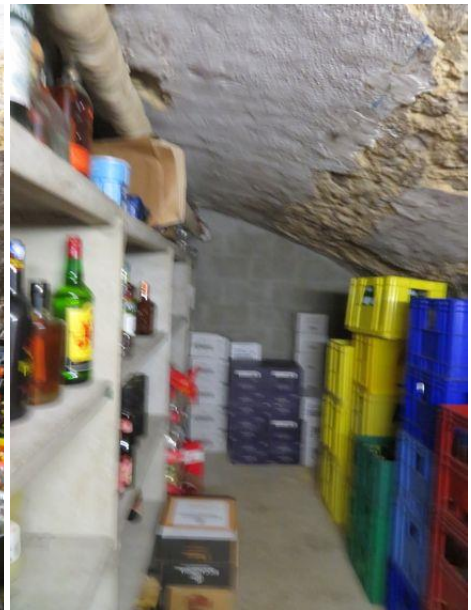
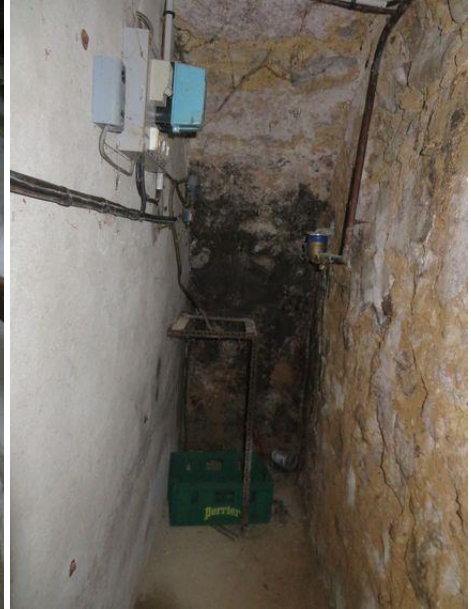
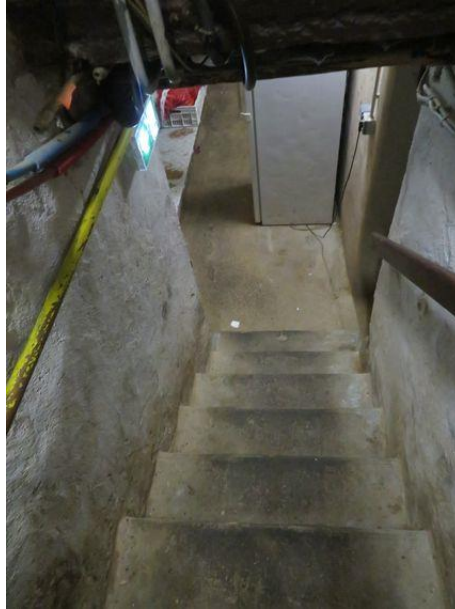
Il existe une cave voutée en pierres et enduit.

Le sol est constitué d'une dalle béton.

Je constate la présence d'une chambre froide qui appartient au locataire, le disjoncteur qui est à proximité, une porte qui mène vers l'escalier côté rue, cet accès est muré.

Je constate également une chaufferie.





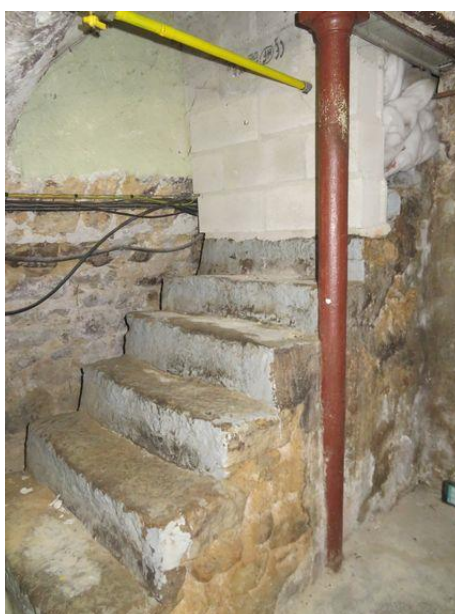


#### **4)CHAUFFERIE :**

Elle se trouve à l'issue de la cave.

L'escalier muré qui donne sur la rue est présent dans cette pièce.

Une chaudière de marque FRISQUET ancienne qui ne fonctionne pas selon la locataire, elle fonctionne au gaz.







Je suis ensuite revenu dans la salle de restaurant.

### **5) TOILETTES :**

La porte d'entrée est de type panneau avec béquille double.

Il existe un entre-deux en Placoplatre peint.

Les murs sont recouverts de faïence.

Le sol est carrelé.

Je constate la présence d'une fenêtre sur rue avec six carreaux en verre cathédrale.

Il existe une vasque avec robinet mitigeur, un miroir, un dérouleur de papier et de savon.

Un placard mural donnant sur un compteur LINKY avec tableau électrique pour cette partie du bâtiment.

Je constate également la présence à la suite de deux cabines séparées ; une pour un toilette et l'autre pour les WC des personnes à mobilité réduite.

Dans la partie toilettes proprement dite, la porte est de type panneau avec béquille double.

Le plafond et le haut des murs sont peints.

Le soubassement est recouvert de faïence.

Le sol est carrelé.

Il existe une cuvette de WC, un dérouleur de papier, balai, poubelle, et un placard sous l'escalier.

Dans ce placard , les murs sont en faïence.

Le sol est carrelé.

La porte est carrelée.

Il existe un globe lumineux, et une VMC.

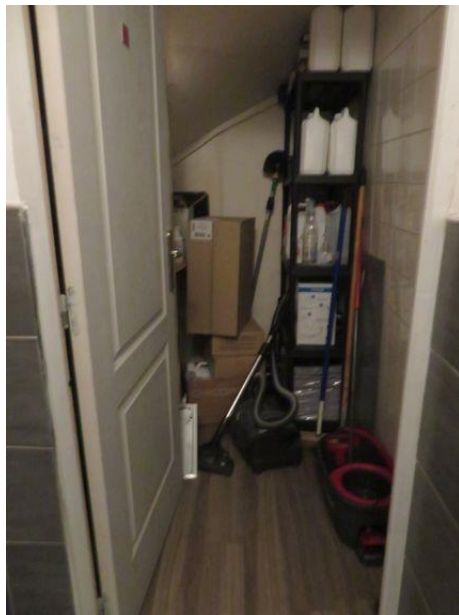
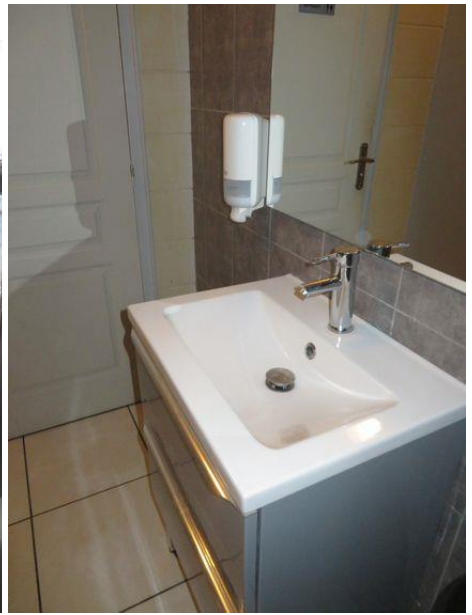
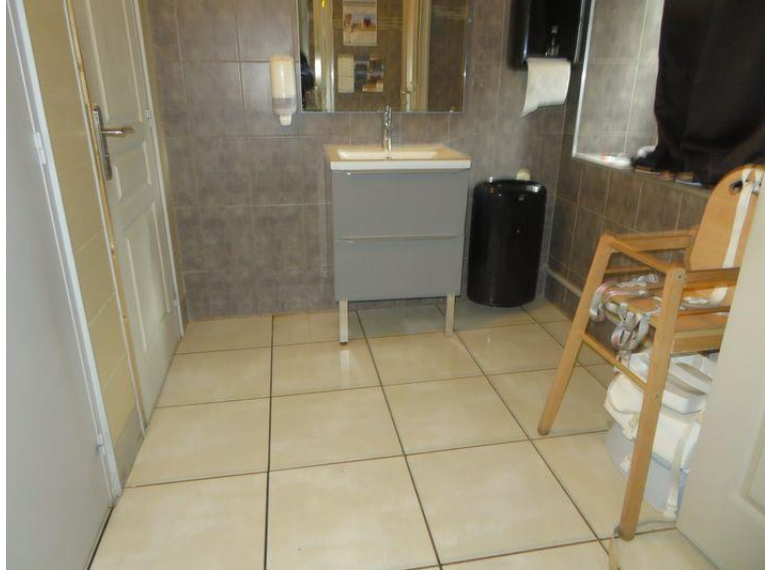
Dans la partie PMR, le plafond est peint.

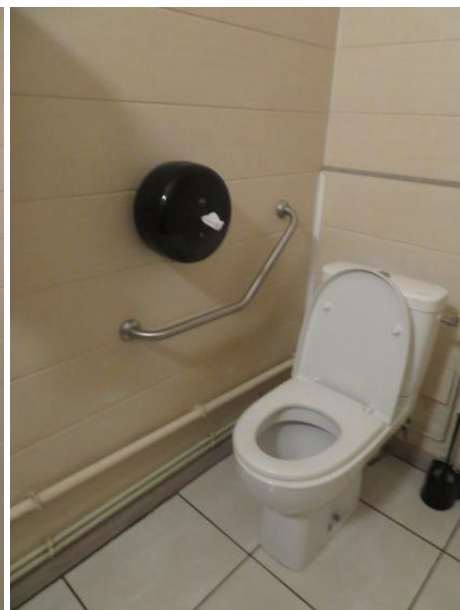
Les murs sont recouverts de faïence.

Le sol est carrelé.

Il existe un lave-mains avec robinet mitigeur, une cuvette de WC avec poignée PMR, un dérouleur de papier, une VMC et un globe lumineux.







Il est à noter qu'une alarme est présente pour le rez-de-chaussée mais de la même manière il s'agit d'une installation propre au fonds de commerce.

### **PREMIER ETAGE :**

Je constate que l'accès se fait de la salle de restaurant par une porte panneau peinte.

L'escalier est en bois recouvert de moquette.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte, il existe une main courante.



### **1)SALLE DE RESTAURANT :**

La porte d'entrée est moulurée avec deux poignées en faïence.

Le plafond est peint, il existe un point lumineux.

Les murs sont recouverts d'un doublage en placoplatre avec fibre peinte.

Le sol d'un parquet flottant.

Je constate que l'éclairage naturel est assuré par quatre fenêtres donnant sur la rue, en bois, vétustes, avec vieilles persiennes.

Les fenêtres sont en double vitrage, très minces.

Le chauffage est assuré par deux radiateurs en fonte.

Il existe deux globes lumineux, trois prises électriques et une porte qui est condamnée qui donne sur une autre partie de cet étage.







## **2)A DROITE COULOIR PERMETTANT D'ACCEDER A LA PARTIE STOCKAGE :**

Il s'agit d'un couloir non fermé sur son extrémité donnant directement dans la zone de stockage.

Le sol est recouvert d'une moquette.

Il existe une cloison avec fibre de verre.

Le plafond est peint.

Il est à noter qu'à l'extrémité les cloisons ont été découpées apparemment par le propriétaire.

L'ensemble n'est pas fini, des morceaux de briques sont encore visibles, les découpes ne sont pas propres en tout cas pas maçonnées.



### **3)ZONE DE STOCKAGE :**

Il existe une cloison partiellement démontée par le propriétaire.

Des traces sont visibles au plafond, murs et sol.

Pas de chauffage, une seule prise électrique.

Je constate pour l'éclairage naturel la présence de quatre fenêtres côté halle en simple vitrage, en bois, protégées par des persiennes vétustes également en bois.

Les murs sont peints, vétustes.

Sur la droite se trouve ouverte une ex salle de bains avec surélévation du sol.

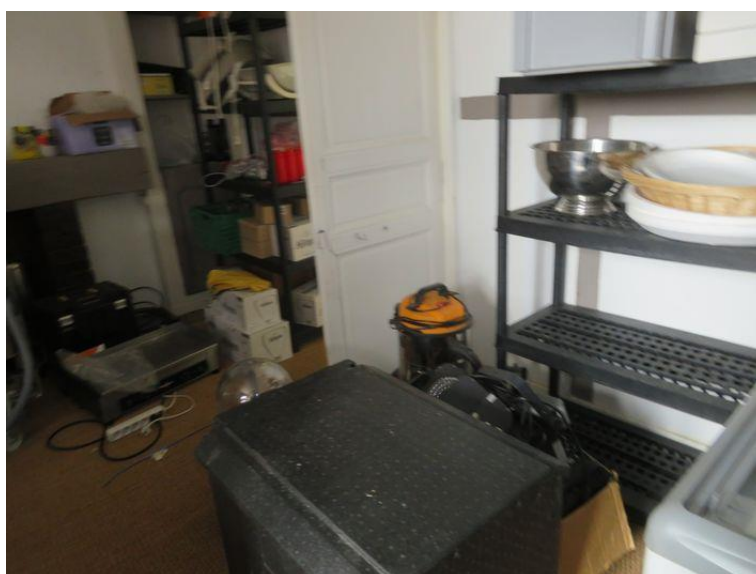
La faïence aux murs est visible.

Le sol est avec linoléum.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC et double vitrage.



Il existe trois radiateurs en fonte coupés du circuit selon la locataire, une cheminée avec manteau en brique et un point lumineux qui ne fonctionne pas.





#### **4) VESTIAIRES A DROITE :**

La porte d'entrée est en bois, ancienne.

Le plafond est recouvert de dalles en polystyrène.

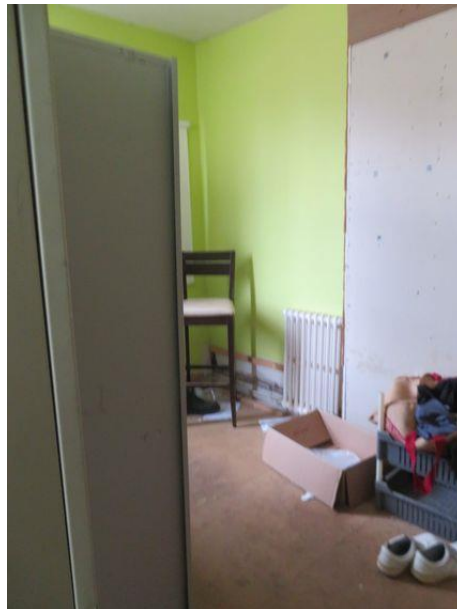
Les murs sont recouverts de fibre de verre.

Le sol d'un linoleum.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre donnant sur l'arrière avec simple vitrage, volets en bois très anciens.

Il existe deux radiateurs en fonte qui ne fonctionnent pas, une autre petite fenêtre et simple vitrage, très vétuste.





### **5)PARTIE ARCHIVES :**

Elle se trouve à droite dans le couloir à droite du stockage.

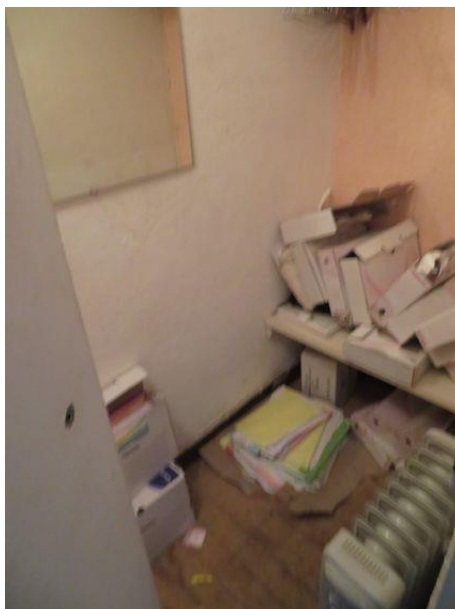
La porte d'entrée est de type panneau avec béquille double.

Il existe un point lumineux au plafond.

Le plafond et les murs sont peints, anciens.

Le sol est recouvert d'un vieux plancher.

Je constate dans ce couloir près de la partie qui mène au grenier se trouve une autre porte qui donne sur l'ex salle de bains.



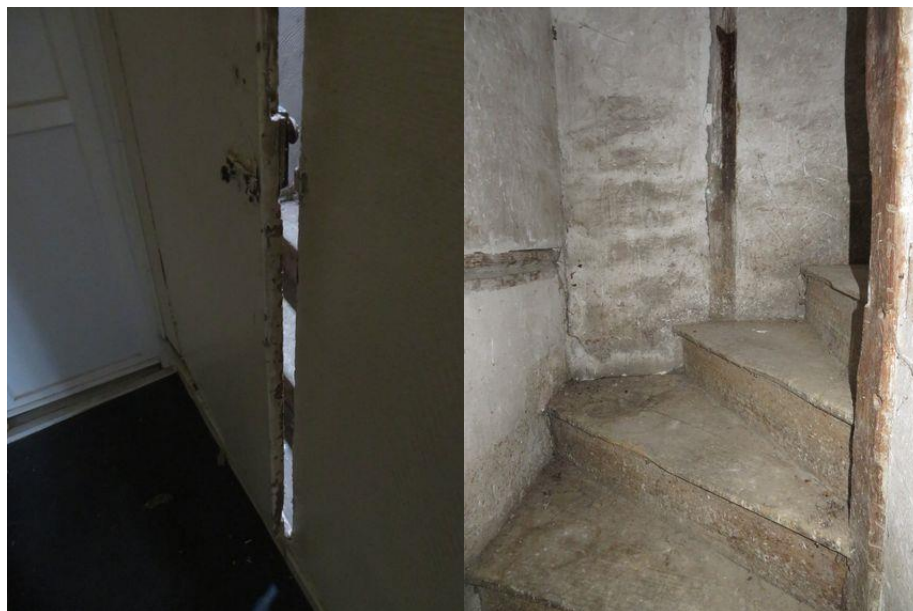
## **GRENIER :**

On y accède par un escalier vétuste.

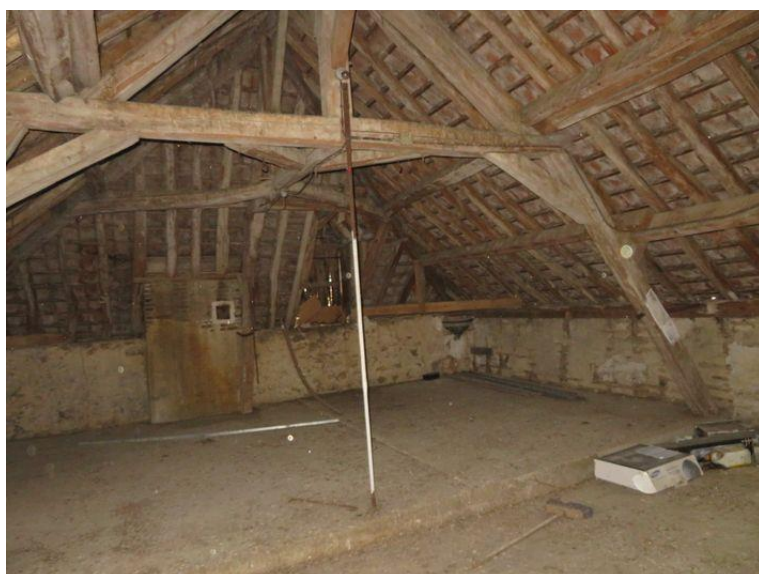
On a une vue de cet endroit sur la charpente, des fuites d'eau sont visibles.

Le sol est constitué d'un planché, il existe même une dalle béton.

L'éclairage naturel est assuré par deux vasistas, il existe également une ouverture qui est fermée par un volet.









Je suis ensuite redescendu par l'escalier du petit bâtiment abritant la cuisine qui se trouve à l'extrémité de la partie stockage.

L'escalier est en bois, en deux parties.

Les murs sont constitués d'un bardage en bois avec peinture sur les murs.

Il existe un vieux vasistas, un vieux compteur électrique.

Des trous sont mêmes visibles dans les murs qui donnent directement sur l'extérieur.

Dans la partie vestiaire précitée, j'ai une vue sur ce toit où je constate que plusieurs tuiles sont manquantes, des bâches ont été sommairement disposées.

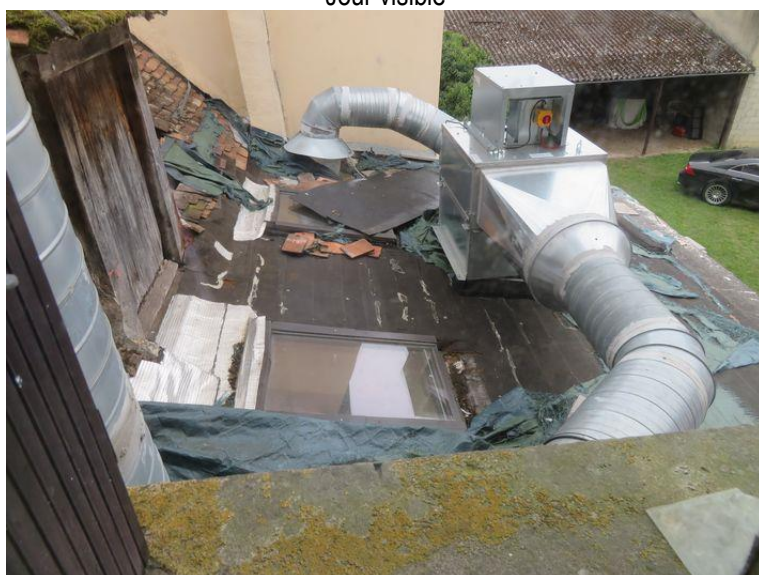
L'ensemble de ce petit toit est très très vétuste ce qui explique les fuites d'eau dans la cuisine.







Jour visible



**PIECE AU-DESSUS DE LA CUISINE :**

Présence de planches en bois sous la toiture, jour visible, infiltrations d'eau.

Le sol est lui-même recouvert d'un vieux plancher.

Il existe une porte dans la lucarne vue sur le vieux toit et un vasistas.

Des pans de bois, et du torchis constituent les murs.







En bas de l'escalier se trouve une porte en bois qui donne sur le parking de la halle.



La locataire m'indique que la SARL LE PETIT NOGENTAIS a repris l'activité à la place de la SAS LA BRASSERIE DE NOGENT.

Le bail avait été fait au départ à la brasserie de Nogent et ils ont simplement repris le fonds de commerce avec le bail existant.

*Le loyer annuel est actuellement de 1900 euros, elle m'indique que ce montant n'est pas susceptible de TVA, or dans le bail il est indiqué hors taxe ce qui amène un certain questionnement.*

Il est à préciser que dans le bail seule la partie rez-de-chaussée est actuellement louée avec le fonds de commerce.

Tout ce qui est à l'étage est simplement mis à disposition par la propriétaire, d'ailleurs la salle de restaurant à l'étage est également utilisée par la locataire mais sans que cette partie ne soit mentionnée sur le bail.

J'ai terminé ma prestation à 10 heures 50.

***Et de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal descriptif auquel j'ai annexé les clichés photographiques pris par mes soins lors des constatations ainsi que le plan cadastral de la parcelle; le tout pour servir et valoir ce que de droit.***

**COUT : QUATRE CENT CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES**



**Coût détaillé (en euros) :**

Art A 444 : 219.16

Art A 444-18 : 148.80

SCT : 7.67

HT : 375.63

TVA 20% : 75.13

TTC : 450.76