

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE TROIS JANVIER
A 10 HEURES 50
Durée : 3h20

A LA REQUETE DE :

La société AXA BANQUE, inscrite au RCS sous le n° 542 016 993, dont le siège social est situé 203/205, rue Carnot 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS.

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à la société [REDACTED], il me requiert à l'effet de procéder à la description du local situé 6, rue de l'Abbaye et rue de Furstemberg à PARIS (75006) et plus précisément des lots 65, 66, 2, 3 et 46. Le lot 65 correspondant, selon le fichier immobilier, à un local commercial situé au rez-de-chaussée sur la rue de l'Abbaye et la rue de Furstemberg avec entrée particulière à l'angle de l'immeuble et ayant également accès sur la cour intérieure, ledit local au rez-de-chaussée est composé en magasin, bureau et sanitaires, le tout d'un seul tenant, et sous ce local au premier sous-sol un local à usage de magasin auquel on accède par un escalier intérieur composé de réserve, cuisine et locaux techniques. Le lot 66 étant une cave située au premier sous-sol et portant le n° 12, le lot n° 2 étant une remise à garage automobile au rez-de-chaussée sur cour, le lot n° 3 étant un local à usage d'habitation au rez-de-chaussée sur cour comprenant une chambre et une cuisine et le lot n° 46 étant une cave au deuxième sous-sol portant le n° 15.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE JEAN-BAPTISTE FERRAND LE 18 AVRIL 2019 POUR LE PRET 14 688.01, POUR LE PRET N° 14 689.01 ET POUR LE PRET 14 690.01.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 6 DECEMBRE 2023.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis transportée ce jour 6, rue de l'Abbaye à PARIS (75006), après avoir préalablement pris rendez-vous avec Madame PASKO, responsable de la boutique locataire des lieux ;

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

*A mon arrivée, je constate que **les lots 65 et 66** sont occupés par la boutique à l'enseigne MANUEL CANOVAS, dont la destination des locaux est la vente de tissus.*

Je suis accueillie par Madame Ludmila PASKO, responsable du showroom, qui m'indique qu'elle est locataire et qu'elle règle les loyers à la société LA TOUR IMMO. Elle s'engage à me faire parvenir le bail.

Le bail a pris effet le 1^{er} juillet 2019 pour une durée de 12 ans et un loyer annuel de 260 000€ HT.

Je contacte la société LA TOUR IMMO, agence immobilière mandatée par la société débitrice, et la gestionnaire, Madame ALLALI, me confirme que la société MANUEL CANOVAS est bien locataire de la [REDACTED].

Le syndic de l'immeuble est la société ORALIA FAY & CIE, situé 15 rue d'Argenteuil à Paris 1^{er}.

*Les lots **2 et 3** sont occupés par le commerce de fleurs situé 8 rue de Furstemberg 75006 Paris à l'enseigne OZ GARDEN. Je rencontre la gérante Cecile Lecut, qui me refuse l'accès aux locaux.*

Il n'a pas été possible d'identifier l'occupant de la cave n°15 correspondant au lot de copropriété n°46.

PHOTOGRAPHIES DES FACADES DU LOCAL



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

4

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

5

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

6

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

7

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Distribution du local (lot de copropriété n° 65):

On y accède au moyen d'une porte située à l'angle de la rue de l'Abbaye et de la rue de Furstemberg, il s'agit d'une porte en bois avec double vitrage.

Le local est composé de :

- Au rez-de-chaussée : un espace de vente ;
- Au fond du local sur la gauche : un bureau ;
- : des sanitaires ;
- Au sous-sol : un espace à usage de bureau ;

DESCRIPTION

ESPACE DE VENTE

Il comporte une fenêtre fixe sur la rue de l'Abbaye et six fenêtres sur la rue de Furstemberg.

Les fenêtres sont à ossature métallique et double vitrage.

Les sols sont recouverts de grands carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés et des grilles de ventilation.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

9

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

10

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

11

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

12

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

13

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

14

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

15

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SANITAIRES

Les sols sont recouverts de grands carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de carrelage et de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés et des grilles de ventilation.

Eléments d'équipement :

- Deux cabines.
- Un lave-mains.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

17

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

18

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BUREAU AU FOND DU LOCAL

Le sol est recouvert de moquette en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture et de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état avec des spots encastrés et des grilles de climatisation.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de double vitrage, qui donne dans la cour de l'immeuble. Il n'y a pas de volet.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

20

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

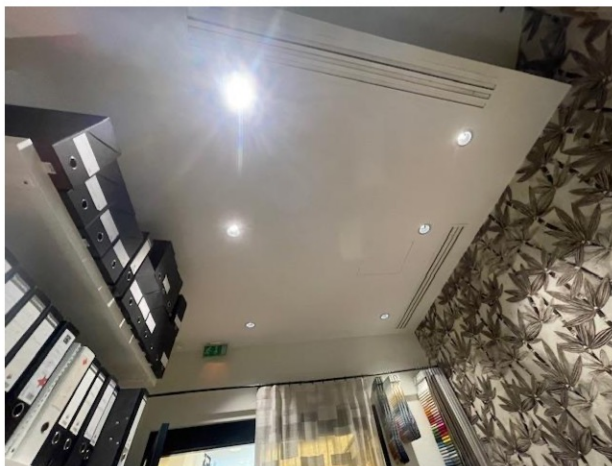
21

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SOUS-SOL

On y accède au moyen d'un escalier situé au centre du local commercial. Les marches sont en bois et en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Eléments d'équipement :

- *Trois espaces de travail.*
- *Une cuisine.*
- *Un local technique au fond à droite.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREMIER ESPACE DE TRAVAIL IMMEDIATEMENT EN BAS DES ESCALIERS

Le sol est recouvert de moquette en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés et une grille de ventilation.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*
- *Des grands placards.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

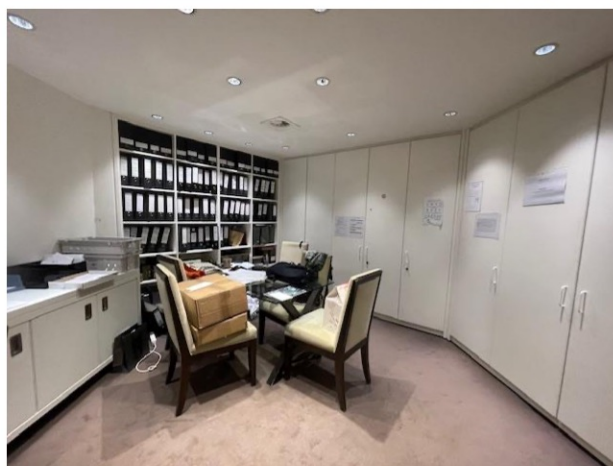
24

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEUXIEME ESPACE DE TRAVAIL

Le sol est recouvert de moquette en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, avec spots encastrés et grilles de ventilation.



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

26

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PIECE DE TRAVAIL SITUEE A PROXIMITE DE LA CUISINE

Le sol est recouvert d'une moquette en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, il s'agit d'un faux plafond avec spots encastrés et grille de ventilation.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*
- *Une armoire abritant le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur électrique.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

28

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de linoléum en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état avec spots encastrés et grille de ventilation.

Elément d'équipement :

- *A droite de la cuisine, un local technique abritant un ballon à production d'eau chaude et un bloc de climatisation.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

31

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

LOT N° 66 : CAVE n°12

L'accès à cette cave situé au 1^{er} sous-sol m'est permis par Mme PASKO et j'en effectue plusieurs photographies.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

33

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

34

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CAVE N° 15 SITUEE AU DEUXIEME SOUS-SOL (lot 46)

Je peux l'identifier mais l'accès m'y est impossible.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

REMISE A GARAGE AUTOMOBILE (lot 2) ET LOCAL A USAGE D'HABITATION (lot 3)

Après enquête, la société MANUEL CANOVAS n'en est pas locataire et la fleuriste située à la même adresse occupe les lieux sans contrat de location, elle refuse que j'accède à son local sans accord du propriétaire et s'engage à me rappeler dans les plus brefs délais afin de convenir d'un rendez-vous.





BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED] au
Sociétés d [REDACTED] au Registre du Commerce et des
[REDACTED] dont le siège social es [REDACTED]

Représentée par [REDACTED] ayant charges et pouvoirs suffisants à l'effet des
présentes, ainsi déclaré,

Ci-après désignée le « Bailleur », *D'une part*,

D'UNE PART

La société MANUEL CANOVAS SAS, société par actions simplifiée immatriculée
au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N° 642 048 821,
dont le siège social est à PARIS 8^{ème} - 23 rue Royale, représentée par son
représentant légal dument habilité et domicilié audit siège en cette
qualité,

Représentée par Monsieur David GREEN, ayant charges et pouvoirs suffisants à l'effet des présentes,
ainsi déclaré,

Ci-après désignée le « Preneur », *D'autre part*,

D'AUTRE PART

Le soussigné de première part étant désigné dans le texte ci-après par les mots "le bailleur" et le
soussigné de seconde part, par les mots "le preneur".

BAIL MANOVAS 06/03/19



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREALABLES :

Par les présentes (ci-après désignées le « Bail »), le Bailleur donne à bail au Preneur qui l'accepte conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R. 145-1 à R.145-11, R 145-33, D. 145-12 à D.145-19 du code du commerce, de celles « non abrogées » du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, les Locaux loués tels que définis ci-après.

Celles-ci seront applicables tant à l'égard du Preneur qu'à tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du Bail comme de ses éventuels renouvellements.

Les Parties reconnaissent avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions du présent Bail, aucune condition n'ayant été soustraite à la discussion des Parties. En tant que de besoin, les Parties déclarent par conséquent que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie.

Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion du présent Bail.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du Bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIV :

1. Boutique

Suivant acte sous seing privé du 25 juillet 2005, la [REDACTED], dorénavant [REDACTED], a fait bail et donné à loyer en renouvellement à la société MANUEL CANOVAS SAS un local à usage commercial dépendant d'un immeuble sis à PARIS 6^{ème} - 6 rue de l'Abbaye, savoir :

« DESIGNATION

Les lieux se composent d'une boutique au rez-de-chaussée d'environ 80 m² et d'un sous-sol ».

Ce bail a été consenti et accepté aux conditions essentielles suivantes :

B. [REDACTED] CANOVAS 11/03/19

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- durée de 3, 6, 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} octobre 2005 pour finir à pareil époque des années 2008, 2011 et 2014,
- activité autorisée de « *négoce de fourniture et d'ameublement et de décoration* »,
- moyennant un loyer annuel de 65.000 euros payable à terme trimestriel par quart.

Suivant avenant N° 1 du 10 juillet 2008, le bail dont s'agit a été prorogé jusqu'au 14 juillet 2017.

Depuis son expiration le 15 juillet 2017, le bail s'est prolongé tacitement à défaut de congé donné par le bailleur et de demande de renouvellement formée par le locataire.

Par exploit du 10 Octobre 2018 la société [REDACTED] dorénavant [REDACTED] a délivré à la société MANUEL CANOVAS SAS un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction conformément aux dispositions de l'article L145-14 et suivants du Code de commerce à effet du 30 juin 2019.

2. Show Room

Suivant acte sous seing privé du 10 juillet 2008, [REDACTED] dorénavant dénommée [REDACTED] a fait bail et donné à loyer à la société MANUEL CANOVAS SAS les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à PARIS 6^{ème} - 6 rue de l'Abbaye, savoir :

« Un Local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une surface utile d'environ 70,50 m² comprenant une entrée, trois bureaux, 2 WC, dégagement »

Ce bail a été consenti et accepté aux charges et conditions suivantes :

- pour une durée de 9 années à compter du 14 juillet 2008 pour s'achever le 14 juillet 2017,
- à usage exclusif de « *showroom à usage des professionnels pour tissus de décoration et d'ameublement* »,
- moyennant un loyer de base annuel en principal de 70.000 euros hors charges.

Ce bail s'est poursuivi depuis tacitement à défaut de congé donné par le bailleur et de demande de renouvellement formée par le locataire,

Par exploit du 10 Octobre 2018 la société [REDACTED] dorénavant dénommée [REDACTED] a délivré à la société MANUEL CANOVAS SAS un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité

3

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

d'éviction conformément aux dispositions de l'article L145-14 et suivants du Code de commerce à effet du 30 juin 2019.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées aux fins de conclure le présent bail commercial unique pour les 2 locaux (ci-après « le local » ou « les lieux loués ») à effet du 1^{er} Juillet 2019

Ce bail commercial est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et celles que les Parties s'obligent à exécuter aux termes des présentes.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

le Bailleur donne à bail au Preneur le local désigné ci-après et dépendant d'un immeuble sis à PARIS 6^{ème} – 6 rue de l'Abbaye

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les dispositions légales et réglementaires applicables à son occupation, ainsi que, le cas échéant, les stipulations du règlement intérieur¹, lesquelles dispositions et stipulations, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante du présent Bail sous les mêmes sanctions. Il est également convenu que les clauses du Bail, dans la mesure où elles dérogent à des règles supplétives édictées par les lois et règlements, prévaudront sur celles-ci.

Il est cependant précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du Bail, d'articles de lois ou règlements relatifs au statut des baux commerciaux, ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur de l'applicabilité dudit statut au Preneur, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit les conditions.

DESIGNATION :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 6^{ème} – 6 rue de l'Abbaye :

- Une boutique au rez-de-chaussée d'environ 80 m² et d'un sous-sol d'environ 51 m²
- Un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une surface utile d'environ 70,50 m² comprenant une entrée, trois bureaux, 2 WC, dégagement

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- Un sous-sol d'environ 51 m²

Le tout formant partie du Lot n°1 et les 102/1.000 du règlement de copropriété de l'immeuble.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il en soit besoin d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Il est précisé que toute erreur, dans la désignation ou la composition des locaux loués, ou toute différence entre les cotes et les surfaces éventuellement mentionnées au Bail et/ou ses annexes et les dimensions réelles des locaux loués, ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation du Preneur, et ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, celui-ci déclarant en avoir une parfaite connaissance pour avoir préalablement vu et visité les Locaux Loués et étudié la documentation juridique et technique y afférente.

DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DOUZE (12) années** entières et consécutives qui commenceront à courir le **1^{er} Juillet 2019** pour se terminer le **30 Juin 2031**.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article L145-10 du code de commerce, le congé donné pour l'échéance du bail doit être donné au moins six (6) mois à l'avance par extrajudiciaire.

En cas de tacite prolongation, le congé doit être donné par acte extrajudiciaire, moyennant un préavis de six (6) mois minimums et pour le dernier jour du trimestre civil.

Si, pendant la durée du Bail, le Bailleur vend à une tierce personne physique ou morale les Locaux ou l'Immeuble, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et obligations résultant du Bail, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, apporte d'autre novation à celui-ci. De convention expresse, les garanties de toute nature constituées par le Preneur au profit du Bailleur seront alors de plein droit transférées au profit du nouveau propriétaire de l'Immeuble ou des Locaux.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **260.000,00 € (DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS)** Hors Taxes que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire par trimestre d'avance les premiers Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

De plus le preneur acquittera trimestriellement une provision pour charges évaluée pour la première année à **1.700 € H.T (MILLE SEPT CENT EUROS) hors taxes** par trimestre d'avance

La Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) sera facturée trimestriellement par le bailleur et acquittée par le preneur en sus du loyer, des charges et accessoires dues au titre des présentes.

Réduction Temporaire de Loyer :

Nonobstant ce qui est exprimé ci-dessus, les parties conviennent expressément et d'un commun accord des réductions de loyer suivantes, à savoir :

- Une remise de 70.000 euros pour la 1^{ère} année courant du 1^{er} Juillet 2019 au 30 Juin 2020 afin de ramener le loyer à **190.000 par an ht/hc** pour cette période
- Une remise de 60.000 euros pour la 2^{ème} année courant du 1^{er} Juillet 2020 au 30 Juin 2021 afin de ramener le loyer à **200.000 par an ht/hc** pour cette période
- Une remise de 60.000 euros pour la 3^{ème} année courant du 1^{er} Juillet 2021 au 30 juin 2022 afin de ramener le loyer à **200.000 par an ht/hc** pour cette période
- Une remise de 50.000 euros pour la 4^{ème} année courant du 1^{er} Juillet 2022 au 30 Juin 2023 afin de ramener le loyer à **210.000 par an ht/hc** pour cette période
- Une remise de 50.000 euros pour la 5^{ème} année courant du 1^{er} Juillet 2023 au 30 Juin 2024 afin de ramener le loyer à **210.000 par an ht/hc** pour cette période
- Une remise de 50.000 euros pour la 6^{ème} année courant du 1^{er} Juillet 2024 au 30 Juin 2025 afin de ramener le loyer à **210.000 par an ht/hc** pour cette période
- Une remise de 40.000 euros pour la 7^{ème} année courant du 1^{er} Juillet 2025 au 30 Juin 2026 afin de ramener le loyer à **220.000 par an ht/hc** pour cette période
- Une remise de 20.000 euros pour la 8^{ème} année courant du 1^{er} Juillet 2026 au 30 Juin 2027 afin de ramener le loyer à **240.000 par an ht/hc** pour cette période
- Pas de remise de loyer à compter du 1^{er} Juillet 2027 jusqu'à l'échéance du bail au 30 Juin 2031

REVISION SELON ECHELLE MOBILE :

Les parties conviennent que le prix du loyer sera indexé automatiquement, à la date anniversaire du présent Bail, sans qu'il soit besoin de notification et de formalisme préalable, chaque année, à la date de prise d'effet du bail proportionnellement à la variation de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, l'indice de base à retenir pour la première indexation étant le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail soit celui du 3^{ème} trimestre 2018 et pour réajustements successifs, celui du trimestre ayant servi d'indice de calcul pour le réajustement précédent.

Le loyer contractuel sera indexé pour la première fois le 1^{er} juillet 2020, l'indice de base retenu sera l'indice des Loyers Commerciaux du 3^{ème} trimestre 2018 comparé à l'indice du 3^{ème} trimestre 2019.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Ceci de telle sorte que la période de variation de l'indice prise en compte ne soit pas supérieure à la durée s'écoulant entre chaque indexation et ce conformément aux dispositions de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier.

Toutefois si l'indice de calcul n'était pas encore publié à la date de prise d'effet de l'indexation (point de départ de la nouvelle période annuelle), les parties conviennent d'appliquer à titre provisoire le dernier indice connu à cette date, et s'engagent à régulariser les comptes dès la parution de l'indice définitif, de façon à ce que la variation entre les indices corresponde toujours à une période de quatre trimestres.

Au cas où l'indice mentionné ci-dessus ne serait plus publié, la révision pourrait alors être demandée et poursuivie dans les conditions fixées par la loi.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. Toutefois, la révision triennale actuellement prévue par l'article 26 al 2.4 du décret du 30 septembre 1953 et les articles L145-37 et L 145-38 du Code du commerce demeure toujours applicable.

La 1ère révision triennale sera applicable à compter du 1^{er} juillet 2022.

PAIEMENT DU LOYER :

Par un commun accord, les sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du loyer, des charges ou de tous frais annexes seront payées au domicile du Bailleur.

IMPUTATION DES PAIEMENTS :

En cas de factures laissées impayées par le Preneur, et par dérogation expresse à l'article 1342-10 nouveau du code civil, l'imputation des paiements ultérieurs effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur ou son mandataire dans l'ordre suivant, nonobstant toute imputation contraire par le Preneur :

- frais de recouvrement et de procédure,
- pénalités contractuelles,
- intérêts conventionnels,
- dommages et intérêts,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- frais et honoraires de gestion technique,
- services et accessoires, des plus anciens aux plus récents,
- provisions et redevances de charges, des plus anciennes aux plus récentes,
- arriérés de loyers ou indemnités d'occupation, des plus anciens aux plus récents.

PENALITES EN CAS DE RETARD :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de toute autre somme due à quelque titre que ce soit au Bailleur, lesdites sommes seront majorées d'un montant de 2% par mois de retard à compter du jour de réception de la mise en demeure au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception.

CHARGES ET CONDITIONS :

BA... CANOVAS 11/03/19

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate sans préjudice de toute autre indemnités dommages intérêts, à savoir :

I – CHARGES – ENTRETIEN

Dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur entendant que le loyer perçu soit net de toutes charges, taxes et impôts, et ce compris l'impôt foncier, ainsi que la taxe résultant de l'Article 40 de la loi n° 89-936 du 29 Décembre 1989 et des textes en découlant si cette taxe est exigible et notamment sa quote-part des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement afférents aux Locaux loués ainsi qu'à l'immeuble ainsi que celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, travaux et réparations de toute nature des Locaux loués et de l'immeuble mais à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil, afférents tant aux locaux loués qu'aux parties communes.

Le Preneur devra indépendamment du règlement de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc... qu'il devra acquitter directement en en justifiant à première demande, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété, régler au Bailleur sa quote-part des charges afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Il est précisé que le Preneur supportera la quote-part des charges suivante :

- 102/1.000èmes des tantièmes généraux de l'immeuble,
- la Taxe foncière relative à la partie des lieux loués

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances pouvant être liés au bail sont les suivantes :

- Fonctionnement et entretien immeuble,
- Chauffage/climatisation/ventilation/désenfumage,
- Système de Sécurité Incendie,
- Plomberie,
- Rémunérations et charges sociales,
- Taxes,

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé ci-dessous le tableau détaillant les principes de répartition des charges, travaux, taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur :

		PRENEUR	BAILLEUR*
Fonctionnement Immeuble	Copropriété	Si l'immeuble est mis sous le régime de la copropriété, la totalité charges de copropriété facturées au Bailleur afférentes aux Locaux Loués et à la quote-part des parties communes les concernant, à l'exception de celles	Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

		correspondant à des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.	Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.
	ASL / AFUL	Le cas échéant, les charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL.	
	Assurances	Les primes des polices d'assurances souscrites et supportées par la copropriété ou le Bailleur le cas échéant pour l'immeuble.	
	Gestion	Les honoraires du syndic le cas échéant, les honoraires de gestion technique, les frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL, le cas échéant à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et surprimes éventuelles d'assurance immeuble liée à l'activité du Preneur.	Les grosses réparations mentionnées à l'article 606 Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
	Consommation	Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation, de climatisation et de tout autre équipement de l'immeuble, et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient, au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
Entretien et travaux immeuble	Nettoyage	Les frais de nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble, les frais de dératisation, désinfection et désinsectisation, au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
	Entretien toiture et gros œuvre	Les frais afférents au contrat d'entretien de la toiture et du gros œuvre ainsi que les travaux d'entretien et de réparation correspondants, à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
	Travaux	Les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, de renouvellement, de remplacement en ce compris ceux résultant de la vétusté, de mise aux normes de tous équipements et installations tels que ascenseurs, monte-charges, contrôle d'accès, chauffage, climatisation, fenêtres, volets..., en ce compris ceux liés à la vétusté et à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
	Ravalement		
	Matériel et outillage	Les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble au prorata des parties communes concernant le Preneur.	- Le coût des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil (réparations, en leur entier, des gros murs et voûtes, de rétablissement des poutres, couvertures, digues et murs de soutènement et de clôture) ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, le tout, à l'exception de travaux d'embellissement dont le montant excéderait le coût du remplacement à l'identique. Les dépenses, relatives aux travaux relevant des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil, 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, mais à l'exception de travaux d'embellissement dont le montant excéderait le coût du remplacement à l'identique, -Les frais de ravalement.
	Contrôle et suivi	Les frais, de suivi de mise aux normes de tous éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie, installations sanitaires, chaudières, climatisation, moyens de secours, etc au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
	Assistance technique	Les honoraires d'assistance technique (architecte, expert, bureau de contrôle, etc...), au prorata des parties communes concernant le Preneur à la seule exclusion des honoraires liés à la réalisation des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.	
	Personnel	Les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'immeuble, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
	Equipements	Les frais de maintenance, d'entretien, de remplacement ou de mise aux normes des équipements de l'immeuble au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
	Environnement	L'ensemble des frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble, tels que frais d'établissement d'audit environnemental, DPE, frais et honoraires liés à la certification ou la labellisation de l'immeuble en matière technique ou environnementale.	

[Signature]

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

		frais liés à la mise en place de moyens et mesures de contrôle régulier, et tous travaux découlant de mises aux normes en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
Elimination des déchets	Tri	Les frais de tri des déchets communs au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
	Elimination	Les frais d'élimination des déchets communs au prorata des parties communes concernant le Preneur.	
Etat et Collectivités	Taxes et redevances	Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur, TVA en sus, tous impôts et taxes, présents et à venir, dont celui-ci pourrait être redevable au titre de l'immeuble ou des Locaux Loués, et notamment la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus largement toutes les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement. Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les surfaces de stationnement et les entrepôts au prorata des parties communes concernant le Preneur. Le Preneur remboursera au Bailleur toute taxe liée à l'amélioration de la performance environnementale et énergétique, ainsi que l'ensemble des frais de rôles afférents tant aux parties communes ou à usage commun qu'aux Locaux Loués au prorata des parties communes concernant le Preneur.	Les impôts — notamment la contribution économique territoriale (CET) — taxes et redevances dont le BAILLEUR est le redevable légal, mais à l'exception toutefois des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.
Frais divers		Frais d'état des lieux par moitié Frais de l'Architecte du BAILLEUR, et s'il y a lieu, de convocation d'AG, en cas de démolition, percement de murs ou cloisons, changement de distribution, ou autre transformation, qu'ils soient ou non nécessités par l'exercice de l'activité du PRENEUR. Honoraires, frais et taxes de rédaction de bail et de tous avenants ultérieurs, en ce compris le droit d'enregistrement et timbres s'il y a lieu.	Frais d'état des lieux par moitié

** A l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, lesquels demeurent à la charge du PRENEUR.*

Les charges seront payables par remboursement au Bailleur. Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyers, soit directement au Bailleur, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente.

La provision sera majorée de la TVA en vigueur.

A l'issue du bail le solde des charges et taxes restant dû sera calculé au prorata et les comptes seront arrêtés au jour de la restitution des clés.

Le Preneur ne pourra en aucun cas surseoir au paiement total ou partiel de son loyer, de ses services et de ses accessoires, en prétextant un désaccord, soit sur les charges et taxes payées par le Bailleur, soit sur les travaux effectués dans les Locaux et/ou dans l'Immeuble.

II – DESTINATION - OCCUPATION - JOUISSANCE

Ne pouvoir utiliser les lieux loués qu'à usage commercial pour l'exercice de son activité de :

**NEGOCE, FOURNITURE DE TISSUS D'AMEUBLEMENT ET DE DECORATION, SHOWROOM A USAGE DES PROFESSIONNELS
POUR TISSUS DE DECORATION ET D'AMEUBLEMENT**

BA CANOVAS 11/03/19

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

A L'EXCEPTION DE TOUT AUTRE COMMERCE

et faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres : acquitter toutes taxes et redevances quelconques pouvant être réclamées par les services concernés du fait de la nature ou du mode de l'activité exercée dans les lieux.

Se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives liés aux activités exercées par lui et tout autre utilisateur des locaux loués, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité y compris la sécurité incendie, l'inspection du travail, l'environnement, l'accessibilité PMR, la performance énergétique, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR s'oblige à se conformer aux conditions dispensées par la réglementation et/ou l'administration et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et jusqu'à la fin de son occupation, tous les travaux complémentaires ou rectificatifs rendus nécessaires au titre des déclarations et/ou autorisations visées liés à son activité, lesquels devront impérativement recueillir l'accord préalable exprès et écrit du BAILLEUR. A défaut le Bailleur pourra les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

Le refus, l'obtention totale ou partielle et les conditions de ces autorisations ne pourront en aucun cas être la cause d'une résiliation par anticipation du Bail, ni d'une remise en question des conditions du Bail, et notamment de ses conditions financières.

Dans la mesure du possible, il est expressément stipulé que le Preneur transfèrera au Bailleur si ce dernier le souhaite, en fin de jouissance, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les locaux loués font l'objet et qui ont été demandées et obtenue par lui au cours du Bail et de ses éventuels renouvellements.

Le Preneur s'engage à communiquer dans les plus brefs délais au Bailleur toute demande ou injonction qui émanerait d'une administration quelconque relativement à son usage des Locaux, ainsi que les réponses qu'il y apportera.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée, il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Le Bailleur déclare qu'au jour de la signature du présent Bail, il n'a reçu aucune notification de la part de l'administration concernant les Locaux et/ou l'usage qui en est fait.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires et occupants de l'immeuble ; le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail et maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

2°) CESSIONS - SOUS LOCATIONS – LOCATION GERANCE

Le Preneur ne pourra sous-louer les lieux loués en tout ou partie, de même il devra exploiter directement le fonds de commerce.

Il ne pourra, en aucun cas, et sous aucun prétexte, céder en tout ou partie le droit au présent bail.

Toutefois, le Preneur pourra céder en totalité le droit au présent bail à un successeur dans l'universalité de son fond commerce.

Le Preneur conservera l'obligation de faire concourir le Bailleur à la cession après communication intégrale du projet d'acte, mais à charge de rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail pendant une durée qui ne pourra excéder 3 ans à compter de la date d'effet de la cession.

a) Dette locative antérieure à la cession.

Aucune cession ne pourra en toute hypothèse intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires - ou qu'ils aient été consignés entre les mains d'un séquestre en cas de litige.

En outre le cessionnaire devra dans l'acte de cession se déclarer, à compter de la prise d'effet de cette dernière, garant et répondant solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires comme pour l'exécution de toutes les clauses du bail, au titre de la période antérieure à la cession.

Tout cessionnaire ou bénéficiaire du Bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même s'il s'agit de dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

b) Garantie du cédant.

Toute cession autorisée devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant dans la limite de trois ans et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires, comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en ce comprises les indemnités dues consécutivement à sa résiliation.

c) Concours du Bailleur.

La cession ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause de l'acte de cession, contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

D'autre part, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

La cession du fonds de commerce s'accompagnera d'un état des lieux établi conformément à l'article L145-40-1 du Code de Commerce.

A cet effet, le cédant appellera le Bailleur par Lettre Recommandée avec Avis de Réception à comparaître lors de la prise de possession des locaux par le cessionnaire à l'établissement de l'état des lieux.

Si bon semble au Bailleur, cet état des lieux sera réalisé par huissier de justice dont les frais seront partagés entre le Bailleur et le Cédant.

Lors de cet état des lieux, le Bailleur pourra uniquement vérifier que les Locaux sont entretenus en bon état de réparations de toute nature.

Ces stipulations s'appliqueront également en cas de fusion, de transmission universelle de patrimoine, de scission ou d'apport partiel d'actif.

Le présent article devra être reproduites littéralement dans tout acte de cession, sous peine de nullité dudit acte et de résiliation du présent Bail si bon semble au Bailleur.

3°) Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail et maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.

III - DROIT DE PREEMPTION ET DE PREFERENCE

1°) DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR :

Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption, sous réserve de l'éventuelle préemption municipale, en cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur, concomitamment à la notification faite à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'intégralité du projet d'acte de cession en indiquant, à peine de nullité de la notification :

- L'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait KBIS délivré par le Registre du commerce et des Sociétés,
- Le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- L'énumération des contrats conclus par l'entreprise, en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- Toutes autres conditions de la vente projetée,

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- Et pour le cas où la commune bénéficierait d'un droit de préemption, la copie de la notification faite à la commune afin de purger son droit.

Il est en outre précisé :

- Que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention ;
- Que suivant la notification ou offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du code civil seront applicables à l'offre ainsi faite ;

Le Bailleur aura la faculté dans le délai d'un mois après la réception de cette notification d'informer le Preneur dans les mêmes formes, à égalité de conditions de sa décision d'utiliser ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours suivant soit la notification du bailleur soit l'expiration du délai éventuel de préemption municipal sus visé.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail et de ses prorogations ou renouvellements.

A défaut d'exercice par le bailleur de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire pendant une durée qui ne saurait excéder trois ans, du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé auquel le bailleur sera appelée à concourir par une sommation extrajudiciaire délivrée un mois au moins à l'avance. Une grosse ou l'original de la cession devra être remise au bailleur aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

2°) DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

(Handwritten signature and initials)

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le Preneur disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de

[Signature]

[Signature]

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

De convention expresse, le Locataire, bénéficiaire du droit préférence ci-avant exposé, aura la faculté d'être substitué, aux mêmes charges, droits et conditions, par une personne morale contrôlée (directement ou indirectement) par le Preneur.

RESTITUTION DES LOCAUX :

Le Preneur devra, à son départ, rendre les Locaux en bon état d'entretien et de réparation après avoir fait effectuer à ses frais tous éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements contractuellement ou légalement à sa charge, nécessaires à cet effet et à défaut acquitter le montant des travaux à y effectuer, et le cas échéant toutes remises en l'état primitif.

A défaut, le Bailleur fera établir un descriptif estimatif des éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements et le notifiera au Preneur qui disposera d'un délai de quinze jours calendaires à compter de la réception d'une mise en demeure pour lui en payer le montant ou, en cas de désaccord, pour consigner celui-ci entre les mains du Bailleur ou sur un compte spécialement affecté au privilège du Bailleur et pour faire dresser un ou plusieurs autres devis par des entreprises qualifiées.

De convention expresse, le Bailleur pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre.

Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, après exécution par le Preneur des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement ou paiement du coût desdits travaux au Bailleur, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à une fois et demie le montant du dernier loyer journalier en vigueur et de la provision pour charges majorés de la TVA, et ce sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous autres droits et actions.

Cette indemnité, destinée à dédommager le Bailleur du préjudice causé par l'occupation ou l'immobilisation induite des Locaux, faisant obstacle à leur reprise par le Bailleur, restera due au Bailleur, sans préjudice de tous autres dommages intérêts et pénalités dus à ce dernier, après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

[Handwritten signature]

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

IV - ENTRETIEN – REPARATIONS

Prise en l'état

Le Preneur s'oblige à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux, ni remise en état, en s'obligeant à effectuer tous travaux nécessaires à l'adaptation des lieux à l'activité autorisée.

A cet égard, le Preneur déclare avoir pu faire visiter les locaux par tous conseils techniques et que ces derniers sont aptes à servir à l'usage auquel il les destine.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a ainsi pleinement effectué son obligation de délivrance conforme des locaux loués, conformément aux dispositions des articles 1719 alinéas 1 et 1720 du Code civil et renonce par ailleurs expressément à tout recours à l'encontre du Bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera établi contradictoirement entre les parties ou par voie d'huissier si bon semble au bailleur, à frais partagés entre les parties.

Travaux de mise en conformité

Le Preneur s'oblige d'autre part à effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives et/ou requis par la copropriété ou la réglementation applicable, que ce soit lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux conformément à leur destination contractuelle, en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives, réglementaires ou légales (hygiène, sécurité, salubrité, la police, la protection de l'environnement, législation du travail, installation électrique, moyens de secours, normes relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et/ou en situation de handicap conformément à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public, performances énergétiques etc...) et supportera, le coût de mise en conformité avec lesdites lois, prescriptions, règlements et ordonnances ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Seuls les travaux relevant de l'article 606 du code civil demeurent à la charge du Bailleur.

Le Preneur s'engage, dans le cas de travaux d'aménagement à effectuer, à respecter la législation relative à l'accessibilité et à la prise en compte du handicap.

La sécurité des personnes et des biens du fait des locaux objets du présent contrat et leur utilisation incombe au Preneur.

Afin de prévenir les risques d'incendie, ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le preneur, outre le respect des obligations légales ou réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant si besoin est aux dispositions de l'article R 123-1 et suivants du code de la construction.

Entretien - Réparations

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le Preneur s'oblige également à tenir constamment les lieux loués et l'ensemble des installations et équipements qu'ils comportent, en bon état d'entretien et de fonctionnement, ainsi qu'à effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, même incombant au bailleur en droit commun, y compris celles découlant de la vétusté et de la force majeure, en remplaçant, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé. Il assumera pendant toute la durée du bail les travaux de réfection et les réparations locatives et d'entretiens prévus à l'article 1754 du code civil, ainsi que tous les travaux de gros entretiens afférents aux lieux loués et aux parties communes de l'immeuble à l'exception des travaux énumérés à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur devra par ailleurs entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et leurs protections s'il en existe et s'engage à n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra informer le Bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient être nécessaires bien qu'elles n'incombent pas à ce dernier, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les lieux loués dont il aurait connaissance, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance. Il est également précisé que tous dégâts résultants de sinistres intervenant dans les lieux loués en parties privatives ou sur les canalisations communes de l'immeuble seront à la charge du locataire si celui-ci en est reconnu responsable, étant compris la dépose et la remise en état des embellissements et notamment des coffrages éventuellement existants.

Il transmettra sans que cette liste ne soit limitative les attestations et pièces suivantes:

- Attestation d'assurance des Locaux Loués en cours de validité au minimum une fois par an ;
- L'ensemble des contrats d'entretien des installations dont le Preneur a la charge telles que alarme intrusion, incendie, contrôle d'accès, installation de chauffage, climatisation, ventilation, ascenseurs, ballon d'eau chaude, pompe de relevage, etc.. sans que cette liste soit limitative

V - TRAVAUX

1°) Travaux du Preneur

a) Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune modification de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, voûtes ou plancher, aucune installation, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, et de la copropriété pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière.

Afin de permettre au Bailleur, à son architecte ou à un homme de l'art choisi par le Preneur, mais agréé par le Bailleur – dont les honoraires d'intervention seront à la charge du Preneur - de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation de travaux touchant à la structure de l'immeuble, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tous éléments importants de structure, le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant à l'architecte du Bailleur ou à un homme de l'art choisi par le Preneur, mais agréé par le Bailleur – et à celui de la copropriété, de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre.

En cas d'autorisation, le Preneur s'oblige en outre à contracter toutes assurances utiles, ainsi qu'il sera précisé au paragraphe ci-dessous, le Preneur s'obligeant après réalisation des travaux, à adresser à l'architecte du Bailleur, et le cas échéant de la copropriété, tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés, par rapport au projet initialement notifié au Bailleur, et le cas échéant au syndicat de la copropriété.

b) Tous travaux autorisés seront en toute hypothèse exécutés sous la surveillance du maître d'œuvre du Bailleur ou d'un homme de l'art choisi par le Preneur, mais agréé par le Bailleur –, et le cas échéant de la copropriété, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

c) D'autre part, en cas de travaux autorisés touchant au gros œuvre ou à des éléments importants de structure, le Preneur devra, avant la réalisation des travaux, contracter - pour celles qui le concernent - ou justifier - pour les autres - de leur souscription par ses entreprises et son maître d'œuvre, les assurances suivantes, dont il devra produire en copie les polices, avec justification du paiement des primes :

- Assurance maître d'ouvrage et constructeur non réalisateur à concurrence du montant des travaux réalisés.
- Assurance tous risques chantier pendant la durée des travaux avec renonciation à recours contre le Bailleur.
- Assurance décennale et responsabilité civile du maître d'œuvre.
- Assurance décennale et responsabilité civile des entreprises.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne pourrait adresser, pour des raisons de délais notamment, un dossier d'assurance complet avant le début des travaux, il devra remettre au Bailleur, et au syndicat de la copropriété le cas échéant, une attestation de son courtier d'assurance établissant que les polices d'assurance précitées ont été souscrites, à charge en outre de remettre le dossier d'assurance complet dans les plus brefs délais, et en toute hypothèse au plus tard au jour de l'achèvement des travaux.

Le Preneur s'engage également à ce que les polices d'assurance souscrites par le maître d'œuvre et les entreprises effectuant des travaux sur le gros œuvre et/ou sur la structure, incluent une garantie « *dommages aux existants* » pour les dommages qui pourraient être causés à l'immeuble consécutivement aux travaux réalisés.

Les garanties nées de ces assurances devront couvrir les responsabilités des entreprises pour tous les travaux qui leur sont confiés et en particulier leur responsabilité civile et leur responsabilité décennale et ce, pour une valeur permettant de réparer tous les désordres susceptibles d'être causés à l'ensemble des existants.

La liste des assurances ci-dessus mentionnées n'est pas exhaustive et le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes assurances qu'il jugera utiles de souscrire en plus de celles ci-dessus rappelées, de telle manière que la responsabilité du propriétaire Bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le Preneur.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

d) Le Preneur devra par ailleurs, en cas d'autorisation, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le refus, l'obtention totale ou partielle et les conditions de ces autorisations ne pourront en aucun cas être la cause d'une résiliation par anticipation du Bail, ni d'une remise en question des conditions du Bail, et notamment de ses conditions financières.

e) L'autorisation de travaux donnée par le Bailleur sera toujours une autorisation de principe n'impliquant aucune garantie du Bailleur que les travaux autorisés ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine, que les locaux sont aptes à permettre leur réalisation selon les plans et desiderata du Preneur et dans les délais qu'il a prévus, le Preneur s'obligeant à faire son affaire sans recours contre le Bailleur de toute modification devant être apportée à ses projets, ou voire même de leur abandon.

f) En fin de jouissance du présent bail, quelle qu'en soit la cause (résiliation judiciaire, de plein droit, ou autre) tous les travaux réalisés par le Preneur, quels qu'ils soient, deviendront la propriété du Bailleur sans indemnité.

Le Bailleur pourra d'autre part, en fin de jouissance exiger la remise en état des locaux dans leur état initial mais uniquement du chef des travaux du Preneur présentant un caractère spécifique et / ou dévalorisant, le caractère des travaux étant déterminé, en cas de litige, par un expert mandataire commun des parties, se prononçant définitivement, par analogie avec les dispositions de l'article 1592 du Code Civil, ledit expert étant désigné par le magistrat des référés saisi par la partie la plus diligente.

Le Preneur assumera d'autre part seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner l'exécution des travaux pour le bailleur, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire. En conséquence, le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur le montant de tous frais, impôts, taxes ou redressements fiscaux, primes d'assurances ou autres charges que ce dernier supporterait du fait de l'exécution des travaux.

2°) Travaux du Bailleur

Le Preneur devra supporter sans indemnité ni recours contre le Bailleur, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, etc..., que le Bailleur serait dans l'obligation de faire exécuter dans les locaux loués, - même s'ils ne lui incombent pas - quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours. Le Bailleur devra tenir régulièrement informé le Preneur de l'avancement de ces travaux et faire ses meilleurs efforts pour limiter les désagréments liés à ces travaux.

Il devra souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient d'autre part de l'exécution des travaux d'entretien et de réparations, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle, qui pourraient être exécutées dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins.

10

20

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Il devra déposer à ses frais et sans délais, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur, la copropriété ou un quelconque occupant de l'immeuble et laisser en outre, en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

Il devra de même déposer et remonter à ses frais et sans délais lors de l'exécution de travaux concernant la façade, tous les agencements, enseignes, etc..., susceptibles de gêner la réalisation des travaux.

Le Preneur devra supporter en outre sans indemnité ni recours contre le Bailleur, par dérogation en tant que de besoin à l'article 1723 du Code Civil, toutes modifications qui pourraient être apportées à l'immeuble, en ce compris les accessoires de la chose louée, sans toute fois que ces modifications n'affectent l'activité du Preneur. Le Bailleur devra toutefois faire ses meilleurs efforts pour limiter les désagréments liés à ces travaux.

VI - RESPONSABILITE RECOURS

Le Preneur s'engage à :

1°)

S'assurer contre l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour ses mobiliers, matériels et marchandises ainsi que pour les aménagements intérieurs des lieux ; s'assurer également pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices que de l'acquit des primes.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des conséquences qui pourraient résulter de son silence, son omission et/ou son retard, notamment sur les garanties dues par les assureurs au plus tard sous 72 heures. A cet effet il devra adresser au Bailleur une copie de ses déclarations de sinistre dans les mêmes délais que ceux prescrits par son assureur.

Le preneur devra assurer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le bailleur et/ou la copropriété, y compris la garantie relative au risque de responsabilité civile du propriétaire non occupant ; rembourser au bailleur en totalité toutes surprimes qui seraient exigées par les assureurs du bailleur et/ou la copropriété au titre de ces polices de garantie, soit en raison de l'activité du preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur à la souscription et en cours de bail, tous les éléments susceptibles de modifier ou aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Toutes surprimes quelles qu'elles soient, appliquées par les assureurs du bailleur et/ou de la copropriété, pour l'aggravation éventuelle de risques, seront intégralement supportées par le preneur.

2°)

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz et électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Le Preneur ne devra en aucun cas, encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien, ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable.

3*) Renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage, de vol ou de perte des clés remises par le preneur au concierge.
- c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.
- d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire.
- e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations, ou autre cause, ainsi que de fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le bailleur, le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- f) en cas d'interruption même prolongée d'eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage ou ascenseur.
- g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation même par refoulement d'égout, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

4*) Le Preneur est tenu de respecter toutes les dispositions prescrites par la loi et les règlements en vigueur et prendra toutes les mesures nécessaires afin, de préserver l'environnement ainsi que la santé, l'hygiène et la sécurité des personnes présentes dans les lieux loués.

VII - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les LOCAUX LOUES viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, et si toutefois les LOCAUX LOUES n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement et pendant une période n'excédant pas une année, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des LOCAUX LOUES s'avérerait impossible au delà de la période de une année susvisée, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

VIII - REGLEMENT D'IMMEUBLE

Le Preneur s'engage à :

1°) S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès.

Se conformer en tout point aux dispositions du règlement de copropriété concernant les lieux loués et dont le preneur déclare avoir pris connaissance.

2°) Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires notamment pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

3°) Donner accès dans les lieux loués, au bailleur, ou à son mandataire, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, et durant les six mois précédant l'expiration du présent bail, le bailleur aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix, il en sera de même en cas de mise en vente des locaux par le propriétaire et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages intérêts.

4°) Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble ; le Preneur s'engageant à assumer toutes les conséquences découlant de la nécessité éventuelle d'un renforcement desdits planchers, sans recours contre le Bailleur, y compris dans l'hypothèse où la charge susceptible d'être supportée serait inférieure à 500 kgs/m².

5°) Faire supprimer sans délai toutes machines ou tous moteurs qui seraient installés par le preneur si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des occupants de l'immeuble ou des voisins.

6°) Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur, ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

7°) En application des articles L 125 – 5 et R 125 – 26 du code de l'environnement, le preneur déclare avoir pris connaissance de l'état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes.

8°) Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par l'entrée de la boutique donnant sur la rue, et aux horaires d'usage en veillant à ce que toutes les précautions soient prises pour éviter toutes nuisances sonores de nature à gêner les occupants de l'immeuble et les riverains.

9°) Le Preneur devra, pour toutes enseignes, obtenir l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et de la copropriété et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises, le Preneur devant veiller à ce que l'enseigne qu'il aura installée soit toujours solidement fixée et faire en toute hypothèse son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient résulter d'un dommage causé par ladite enseigne.

DEPOT DE GARANTIE :

Le preneur verse au bailleur à la signature des présentes, la somme de **15.000 € (QUINZE MILLE EUROS)** à titre de complément de dépôt de garantie qui viendra s'ajouter à celle de 50.000 € (cinquante mille EUROS) déjà entre les mains du Bailleur pour former un montant total de **65.000,00 € (SOIXANTE CINQ MILLE EUROS)**, soit l'équivalent de **TROIS mois de loyer**, qui ne sera ni productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

En cas de variation de loyer, ce Dépôt de Garantie sera réajusté de façon à toujours correspondre à l'équivalent de TROIS mois de loyer.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail et jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à sa sortie des Locaux. En aucune façon, le Preneur ne pourra imputer le paiement du dernier terme de loyer et charges sur le dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

(sous réserve de bon encaissement)

En cas de liquidation de biens judiciaires ou de redressement judiciaire du Preneur, ce Dépôt de Garantie couvrira à due concurrence par compensation les éventuels loyers et accessoires impayés à la date du jugement du Tribunal de Commerce.

En cas de cession de fonds, par l'Administrateur judiciaire, ledit Dépôt de Garantie devra aussitôt être reconstitué par le cessionnaire.

INSCRIPTION DE NANTISSEMENT OU DE PRIVILEGE

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extra judiciaire par le Preneur et au plus tard, dans les quinze jours de ladite inscription.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le Preneur s'engage envers le Preneur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation.

Toute modification dans la forme, la nature juridique, le siège social, la dénomination, la gérance ou la direction de la société devra être préalablement notifiée par écrit au Preneur par lettre recommandée A.R. quinze jours à l'avance et il sera remis ensuite au bailleur dans le mois de la décision toute pièce justificative.

CLAUSE RESOLUTOIRE:

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie :

- (i) d'un seul terme de loyer,
- (ii) des charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci,
- (iii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire,
- (iv) de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit, y compris celle visée aux articles L. 145-28 à L. 145-30 du Code de commerce ou
- (v) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite,

ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail, toutes les clauses, charges et conditions étant de même rigueur, par le Preneur, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux ou réglementaires applicables et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et sans formalité, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Même après avoir notifié le commandement ou la sommation d'exécuter ci-dessus visée, et quand bien même le juge des référés aurait été saisi, le Bailleur conservera la faculté discrétionnaire de renoncer à la résiliation du Bail, ce, tant que cette résiliation n'aura pas été constatée par une décision de justice devenue définitive.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les Locaux Loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant des loyers payés d'avance ainsi que le dépôt de garantie, s'il y a lieu, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et ce, nonobstant l'expulsion. Au cas où après résiliation du Bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux Loués après expiration du Bail, ou résiliation de plein droit ou judiciaire ou celle prévue par l'article L. 145-28 du Code de commerce, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer de la dernière année de location outre tous accessoires du loyer. Les charges et autres prestations seront également dues jusqu'au jour

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Que les poursuites soient ou non suivies d'une résiliation du présent Bail, tous frais de procédure, de poursuites et de mesures conservatoires, les honoraires d'avocat ainsi que tous frais de levée d'état et de notification seront à la charge exclusive du Preneur.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire et comme clause de style. Cette clause est expressément acceptée par les Parties et devra donc être rigoureusement exécutée par elles, ladite clause formant la loi des parties aux termes de l'article 1103 du Code civil.

INFORMATION DU PRENEUR :

Le Bailleur fournit en annexe au Preneur :

1. Informations liées aux charges de l'immeuble, impôts et taxes :

- l'état des charges de l'exercice précédent indiquant la quote-part lui incombant au titre du présent bail par catégories de charges, (**Annexe 1**),
- la copie de la taxe foncière acquittée sur l'exercice précédent (**annexe 2**),
- les éventuels travaux réalisés au cours des trois dernières années sur l'immeuble et leur coût ; ainsi les éventuels travaux envisagés pour les trois prochaines années. (**annexe 3**),

Il est ici précisé que ces états récapitulatifs ne constituent en aucune façon une obligation par le bailleur de réaliser les travaux.

2. Diagnostics

- l'Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les sols. (**annexe 4**).

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le bien n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance de ce document et reconnaît en faire son affaire personnelle.

ENREGISTREMENT :

Chaque partie aura la faculté de requérir l'enregistrement des présentes.

B.  CANOVAS 11/03/19

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, aux Tribunaux de Paris.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à savoir :

- Le Bailleur : chez son mandataire
- Le Preneur : en son siège.

Fait à Paris en trois exemplaires
Le 21/3/2019

LE PRENEUR

21/3/2019

LE BAILLEUR

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : L'état des charges de l'exercice précédent indiquant la quote-part lui incombant au titre du présent bail par catégories de charges,
- Annexe 2 : La copie de la taxe foncière acquittée sur l'exercice Précédent (taxe bureau sans objet),
- Annexe 3 : La liste des travaux réalisés sur les 3 dernières années et éventuellement prévisionnels sur les trois prochaines années,
- Annexe 4 : L'Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les sols,
- Annexe 5 : Le dossier technique amiante,
- Annexe 6 : Le Diagnostic de Performance Energétique,

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'intégralité des pièces ci-annexées.

A Paris, le 2019

BA [Signature] CANOVAS 11/03/19

21/3/2019

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr


Le Preneur


Le Bailleur

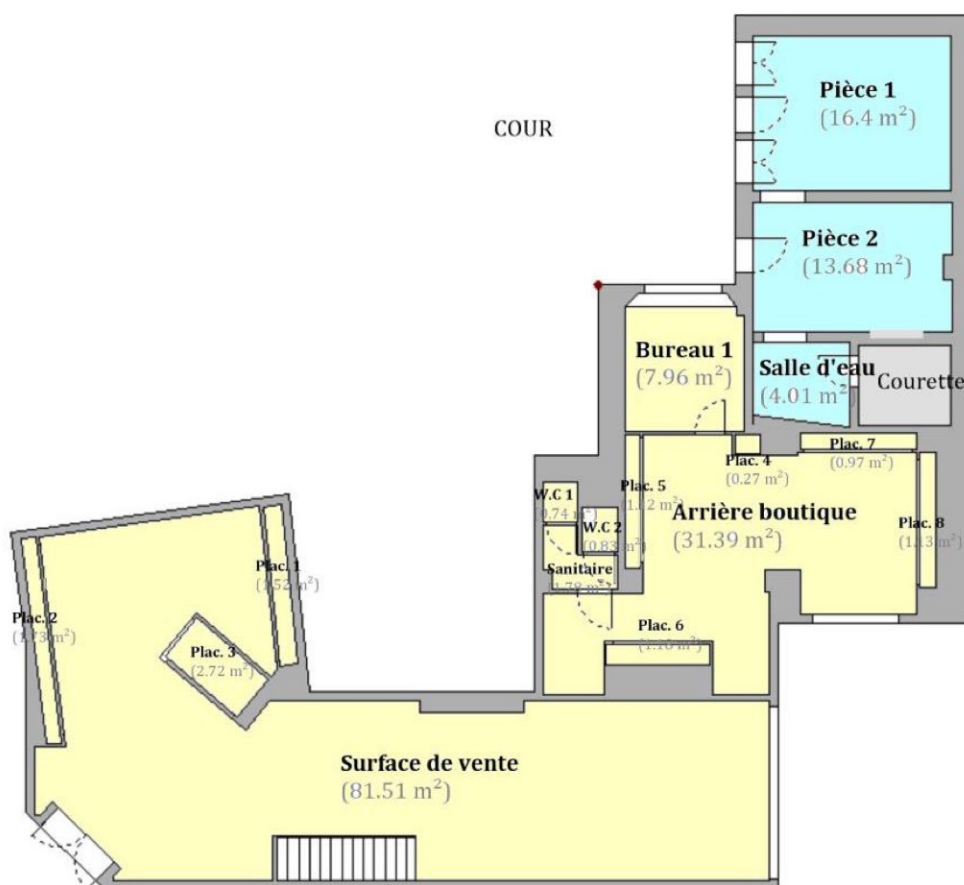
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLANS

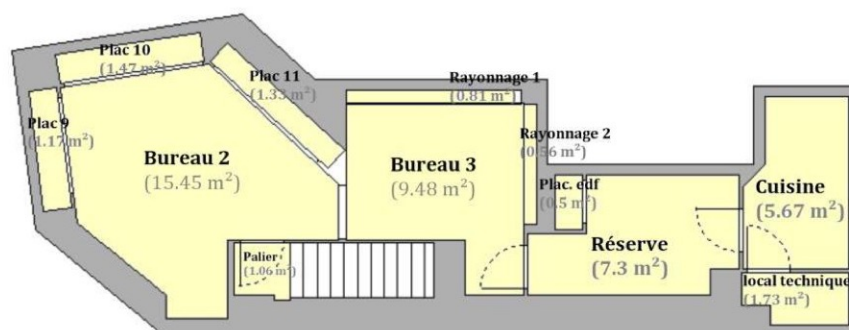


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 215,47m² loi carrez et 216,74 m² surface au sol totale pour l'ensemble des lots saisis.*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *L'état des risques naturels, miniers et technologiques.*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification occupant, prise de rendez-vous locataire et expert) : 40 minutes
- opérations sur place : 1h20
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants: 1h20 minutes

Telles sont mes constatations.
Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 00003335
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

67

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS