



BACLET & QUIGNON

COMMISSAIRES DE JUSTICE

REÇU LE

2 - DEC. 2024

SELARL HERBAUT - PECOU

2 bis rue du Général Leclerc - 60690 MARSEILLE-EN-BEAUVAISIS

Téléphone : 03 44 46 20 01

e-mail : contact@bacletquignon.fr



Paiement par Carte Bancaire accepté sur

www.bacletquignon.fr

MARSEILLE EN BEAUVAISIS, le 28/11/2024

SELARL HERBAUT - PECOU

125 Terrasse de l'Université - CS 40152

92000 NANTERRE

AFFAIRE : CARPENTIER Micheline/LSS

N/REF :63110 - (5,1792)PL

A la demande de :

Madame CARPENTIER Micheline Irène née BERTIN le 22/05/1935 à
FONTENAY SOUS BOIS De nationalité Française, Retraitée domiciliée 343 route de Saint Paul
60650 LE MONT SAINT ADRIEN

et de

Monsieur CARPENTIER Hervé Claude né le 20/08/1954 à BEAUVAIS (Oise) De nationalité
Française, Dermatologue domicilié 29 rue de la Pilonne 60650 SAINT PAUL

Ayant pour mandataire :

Nous, SCP Guy BACLET & Julien QUIGNON, Commissaires de Justice titulaire d'un Office
de Commissaires de Justice à la résidence de MARSEILLE EN BEAUVAISIS y demeurant par l'un
d'eux soussigné,

Il est produit à l'encontre de :

SARL LSS, immatriculée au RCS de BEAUVAIS sous me numéro 892180464, dont le
siège est 20 Rue Gambetta 60000 BEAUVAIS

La créance dont elle est redevable en principal, accessoires et frais au jour du jugement
d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire en date du 08 octobre 2024 publié le 17 octobre 2024

**au titre d'un bail commercial sous forme authentique reçu le 02 octobre 2020 par
Maître Catherine COCHIN-DE KONINCK, Notaire associé au sein de la Société Civile
Professionnelle « François ALLAUZEN, Catherine COCHIN-DE KONINCK et Julie DUTHION »
notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à BEAUVAIS
(Oise), 5 rue de Maidstone, dûment revêtu de la formule exécutoire le 02 octobre 2020**

Stipulant un loyer mensuel de 2 900,00 euros et de 220,00 euros de charges depuis réindexé à 3
508,73 euros charges comprises.

A savoir :



BACLET & QUIGNON
COMMISSAIRES DE JUSTICE

2 bis rue du Général Leclerc - 60690 MARSEILLE-EN-BEAUVAISIS

Téléphone : 03 44 46 20 01

e-mail : contact@bacletquignon.fr



Paiement par Carte Bancaire accepté sur
www.bacletquignon.fr

CAUSES DE LA CRÉANCE	DÉBIT	CRÉDIT	TVA
Loyer et charge septembre 2023	3 120,00		
Taxe foncières 2023	7 101,00		
Loyer REINDEXE OCTOBRE 2023	3 288,73		
Charges OCTOBRE 2023	220,00		
Loyer REINDEXE NOVEMBRE 2023	3 288,73		
Charges NOVEMBRE 2023	220,00		
Loyer réindexé decembre 2023	3 288,73		
Charges decembre 2023	220,00		
Loyer et charges janvier 2024	3 508,73		
Loyer et charges Fevrier 2024	3 508,73		
Loyer et charges Mars 2024	3 508,73		
Loyer et charges Avril 2024	3 508,73		
Loyer et charges MAI 2024	3 508,73		
Loyer et charges JUIN 2024	3 508,73		
Loyer et charges JUILLET 2024	3 508,73		
Loyer et charges AOÛT 2024	3 508,73		
Loyer et charges SEPTEMBRE 2024	3 508,73		
Loyer et charges OCTOBRE 2024	3 508,73		
Loyer et charges NOVEMBRE 2024	3 508,73		
Taxe foncière 2024	7 344,00		
30/09/2023 SIGNIFICATION DE RÉVISION TRIENNALE DE LOYER DE BAIL COMMERCIAL	121,56		19,83
22/12/2023 COMMANDEMENT DE PAYER LOYER art 25 Décret 1953	209,13		34,43
23/05/2024 Frais de gestion dossier Art 15	7,73		1,29
04/07/2024 COMMANDEMENT DE PAYER LOYER art 25 Décret 1953 et MISE EN DEMEURE DE JUSTIFIER D	73,85		11,85
05/07/2024 Signalement CCAPEX EXPLOC	25,55		4,01
02/09/2024 Frais de gestion dossier Art 15	7,73		1,29
06/09/2024 Frais de gestion dossier Art 15	7,73		1,29
11/10/2024 Frais de gestion dossier Art 15	7,73		1,29
Acomptes à déduire A.444-31 CC	179,72	45 604,07	29,95
TVA 20,00% HT 526,13 TVA 105,23			
Total	67 327,95	45 604,07	105,23
Solde	21 723,88		

selon décompte et pièces justificatives ci-jointes.

DONT IL EST DEMANDE ADMISSION AU PASSIF CHIROGRAPHAIRES DE L'INTERESSE

Pièces jointes :

- bail commercial
- Pouvoir des bailleurs
- SIGNIFICATION DE RÉVISION TRIENNALE DE LOYER DE BAIL COMMERCIAL du 30/09/2023
- COMMANDEMENT DE PAYER LOYER du 22/12/2023

N° de TVA Intracommunautaire FR 875 138 900 20

N° SIRET 513 890 020 00011

RIB CAISSE DES DEPOTS : BIC CDCGFRPPXXX - IBAN FR82 4003 1000 0100 0036 9270 E97

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rétractation aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez vous adresser aux personnes habilitées de l'étude.



Par ailleurs,

A la demande de :

Madame CARPENTIER Micheline Irène née BERTIN le 22/05/1935 à
FONTENAY SOUS BOIS De nationalité Française, Retraitée domiciliée 343 route de Saint Paul
60650 LE MONT SAINT ADRIEN

et de

Monsieur CARPENTIER Hervé Claude né le 20/08/1954 à BEAUVAIS (Oise) De nationalité
Française, Dermatologue domicilié 29 rue de la Pilonne 60650 SAINT PAUL

Ayant pour mandataire :

Nous, SCP Guy BACLET & Julien QUIGNON, Commissaires de Justice titulaire d'un Office de
Commissaires de Justice à la résidence de MARSEILLE EN BEAUVAISIS y demeurant par l'un d'eux soussigné,

En vertu des articles Article L622-17 du code de Commerce et de l'article L622-13 III du même code qui
dispose :

« III. - Le contrat en cours est résilié de plein droit :

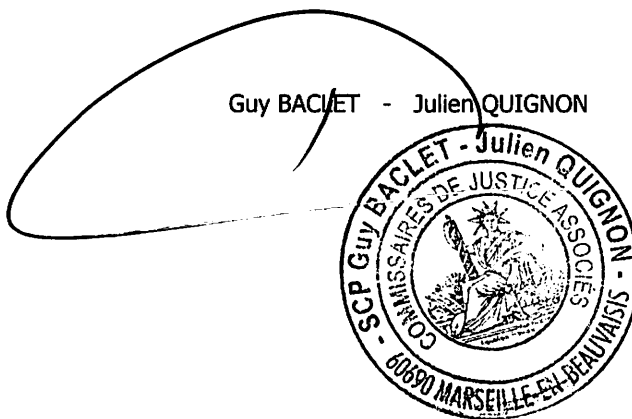
1° Après une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressée par le cocontractant à
l'administrateur et restée plus d'un mois sans réponse. Avant l'expiration de ce délai, le juge-commissaire peut
impartir à l'administrateur un délai plus court ou lui accorder une prolongation, qui ne peut excéder deux
mois, pour se prononcer ;

2° A défaut de paiement dans les conditions définies au II et d'accord du cocontractant pour poursuivre les
relations contractuelles. En ce cas, le ministère public, l'administrateur, le mandataire judiciaire ou un
contrôleur peut saisir le tribunal aux fins de mettre fin à la période d'observation. »

A ce titre je vous informe que le Loyer de novembre 2024 n'a toujours pas été réglé, ainsi je vous mets par la
présente en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat de location des locaux commerciaux sis 20
Rue Gambetta 60000 BEAUVAIS

Recevez Monsieur le Mandataire mes salutations distinguées.

Guy BACLET - Julien QUIGNON





POUVOIR

Dos :63110 - (5,1792)PL

Affaire :CARPENTIER Micheline/LSS

Je soussigné :

**Madame CARPENTIER Micheline Irène née BERTIN le 22/05/1935 à FONTENAY
SOUS BOIS De nationalité Française, Retraitée domiciliée 343 route de Saint Paul
60650 LE MONT SAINT ADRIEN**

**Monsieur CARPENTIER Hervé Claude né le 20/08/1954 à BEAUVAIS (Oise) De
nationalité Française, Dermatologue domicilié 29 rue de la Pilonne 60650 SAINT PAUL**

donne par ces présentes pouvoir à

Nous, SCP Guy BACLET & Julien QUIGNON, Commissaires de Justice titulaire d'un Office de
Commissaires de Justice à la résidence de MARSEILLE EN BEAUVAISIS y demeurant par l'un d'eux
soussigné,

de pour moi et en mon nom, me représenter au redressement judiciaire de

**SARL LSS, RCS BEAUVAIS 892180464, dont le siège est 20 Rue Gambetta
60000 BEAUVAIS**

A cet effet, déclarer et faire vérifier ma créance, vérifier, admettre ou rejeter tous titres produits
par les autres créanciers, se faire rendre compte par le représentant des créanciers de l'état de la
procédure, prendre part à toutes les délibérations, consentir toutes remises, accorder termes et
délais, traiter, transiger, compromettre et, à cet effet, signer tous actes ou arrangements
particuliers, s'y opposer, me représenter ou me faire représenter à toute audience du tribunal du
redressement judiciaire soit en demandant, soit en déférant, sur tous les incidents, remettre ou
retirer tous titres et pièces, toucher tous dividendes, en donner quittances ; substituer tout ou
partie des présentes, et faire généralement tout ce qui est nécessaire à la défense de mes intérêts,
quoique non prévu, promettant l'avouer et le ratifier par avance.

Fait à
le

Le jour St Adrien
26/11/2024
[Signature]



Faire précéder votre signature de la mention manuscrite "bon pour pouvoir"

bon pour pouvoir

Bon pour pouvoir
CFF

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

100698301
CC/CC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE DEUX OCTOBRE**

**A Beauvais, au siège de l'office notarial, ci-après nommée,
Maitre Catherine COCHIN-DE KONINCK soussigné Notaire Associé de la
Société Civile Professionnelle « François ALLAUZEN, Catherine COCHIN-DE
KONINCK et Julie DUTHION, notaires associés d'une société civile
professionnelle, titulaire d'un office notarial », à BEAUVAIS (Oise), 5 Rue de
Maidstone,**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Monsieur Claude René Fernand Lucien **CARPENTIER**, retraité, et Madame
Micheline Irène **BERTIN**, retraitée, son épouse, demeurant à LE MONT SAINT
ADRIEN (60650) 343, Route de Saint Paul.

Monsieur est né à BEAUVAIS (60000) le 25 juillet 1931,

Madame est née à FONTENAY SOUS BOIS (94120) le 22 mai 1935.

Mariés à la mairie de BEAUVAIS (60000) le 20 février 1954 initialement sous
le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes du contrat de
mariage reçu par Maître Jean LECLERCQ, notaire à BEAUVAIS (60000), le 19 février
1954

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de
l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Jean COCHIN,
notaire à BEAUVAIS (60000) le 20 février 2009, devenu définitif aux termes de l'acte
constatant la non opposition reçu par Maître Jean COCHIN, notaire sus nommé, en
date du 27 août 2009.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Usufruitiers

Monsieur Hervé Claude **CARPENTIER**, Dermatologue, époux de Madame
Florence Isabelle **DELORME**, demeurant à SAINT-PAUL (60650) 29 rue de la
Pilonne.

Né à BEAUVAIS (60000) le 20 août 1954.

Marié à la mairie de SAINT-PAUL (60650) le 11 juin 2010 sous le régime de la
séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil
aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Catherine COCHIN-DE KONINCK,
notaire à BEAUVAIS (60000), le 3 juin 2010.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Nu-propriétaire

PRENEUR

La Société dénommée **LSS**, Société à responsabilité limitée dont le siège est
à BEAUVAIS (60000), 20 rue Gambetta, en cours de formation.

Représentée par :

Monsieur Kanthasamy **VICKNESWARAMOORTHY**, gérant d'entreprise, et
Madame Renuka **SELVARAJAH**, gérant d'entreprise, son épouse, demeurant
ensemble à CHANTELOUP-LES-VIGNES (78570) 7 rue des Olivines.

Les présentes reliées par ASSEMBLACT
empêchant toute substitution ou addition
sont signées à la dernière page.
Application du décret n° 2005-973 du
10.08.05 ART 14-34.

Monsieur est né à JAFFNA (SRI LANKA) le 25 octobre 1974,
 Madame est née à JAFFNA (SRI LANKA) le 15 décembre 1979.
 Mariés à la mairie de GUYANCOURT (78280) le 16 octobre 1998 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
 Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
 Monsieur est de nationalité française.
 Madame est de nationalité française.
 Résidents au sens de la réglementation fiscale.
 sont présents à l'acte.

Il est précisé que :

1°) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions des articles L 210-1 à L 210-9 du Code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 mars 1967.

2°) Les personnes dénommées aux présentes sont les seuls fondateurs de la société ainsi qu'il en est justifié par un extrait des statuts annexé.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2020, la société devant alors sans délai justifier de son immatriculation par la production d'un extrait de celle-ci délivré par le Greffe du Tribunal de commerce qui sera publié auprès du service de la publicité foncière compétent, aux frais de ladite société.

A défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, le bail sera conclu définitivement aux membres fondateurs de la société identifiés aux présentes indivisément entre eux.

Pour représenter la collectivité des membres en cas de reprise ou de non reprise, tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Kanthasam **VICKNESVARAMOORTHY** à l'effet de constater ainsi le cas échéant la reprise de engagements résultant des présentes par la société, soit de déclarer que par suite de la non-immatriculation de celle-ci dans le délai fixé la reprise ne peut s'effectuer qu'en conséquence la présente acquisition est faite au profit des membres fondateurs de la société dans les proportions indivises correspondant à leurs droits dans le capital social indiqué aux présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Claude CARPENTIER et Madame Micheline BERTIN, son épouse, sont présents à l'acte.

- Monsieur Hervé CARPENTIER, époux de Madame Florence Isabelle DELORME, est présent à l'acte.

- La Société dénommée LSS est représentée à l'acte par Monsieur Kanthasamy **VICKNESWARAMOORTHY**, gérant d'entreprise, et Madame Renuka **SELVARAJAH**, gérant d'entreprise, son épouse, demeurant ensemble à CHANTELOUP-LES-VIGNES (78570) 7 rue des Olivines.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et

commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un ensemble immobilier sis à **BEAUVAIS (Oise), rue Gambetta numéros 18 et 20**, divisé en quatre bâtiments A, B, C et D, d'une cour commune et cinq parkings privés, cadastré section M numéro 19 pour dix ares cinquante centiares dont le règlement de copropriété a été établi suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 11 Avril 1985 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de BEAUVAIS, le 21 Mai 1985, volume 11036 numéro 8, ledit règlement de copropriété suivi d'un modificatif en date du 20 Décembre 1985 publié le 21 Janvier 1986 volume 11224 numéro 17.

AU REZ-DE-CHAUSSÉE DES BATIMENTS A, B et C :

Un grand magasin en façade sur la rue Gambetta portant le numéro 20, ouvrant par une double porte sur la cour commune de l'immeuble, l'ensemble d'une superficie de 425 m².

Composant les lots du règlement de copropriété :

Numéro 7 auquel sont attachés les 1171/10000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

Numéro 15, auquel sont attachés les 1056/10000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

Et numéro 18, auquel sont attachés les 1934/10000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

Water-closets sous le porche d'entrée du bâtiment A composant le lot **numéro 6** du règlement de copropriété auquel sont attachés les 12/10000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

AU SOUS-SOL :

Une grande réserve accessible par l'arrière magasin, d'une superficie de 122 m².

Composant les lots du règlement de copropriété.

Numéro 4, auquel sont attachés les 101/10000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

Et numéro 14, auquel sont attachés les 241/10.000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

Ainsi que ledit bien existe avec toutes ses dépendances.

Le **PRENEUR** déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 2 octobre 2020, pour se terminer le 1er octobre 2029.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique, d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce)

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare avoir fait établir le dossier technique amiante, la fiche récapitulative, dont les copies sont annexées.

Le bailleur a fourni au preneur, qui le reconnaît, un diagnostic technique établi par G.BAT sis 4bis rue Chanteraine 60000 BEAUVAIS le 08 septembre 2020.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par G.BAT sis 4bis rue Chanteraine 60000 BEAUVAIS le 08 septembre 2020, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatées ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Le notaire communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de **COMMERCE D'ALIMENTATION GENERALE** à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

- ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Etant précisé que l'entretien des fermetures des locaux loués, ainsi que les peintures intérieures et extérieures du rez-de-chaussée seront à la charge du preneur qui devra faire refaire ces peintures aussi souvent que besoin sera.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires, par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou de dégradations résultant de son fait ou celui de sa clientèle ou de son personnel.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- GARNISSEMENT. - Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- AMÉNAGEMENTS. - Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

- MISES AUX NORMES. - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- AMELIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations fait par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

- TRAVAUX. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Une copie du règlement en vigueur a été remise au preneur.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

- **EXPLOITATION.** - Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité et des sanctions encourues.

Le preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette réglementation eu égard à l'exploitation qu'il fait des lieux dont il s'agit, ainsi que de l'agenda d'Accessibilité Programmée.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction à feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel d'urgence.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **ENSEIGNES**.- Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires et condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne quelconque et en particulier aux propriétaires ou occupants du premier étage, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

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

- **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges :

- tous **impôts fonciers** et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous 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 ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur.

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article 145-35 3° du Code de commerce).

- **ASSURANCES.** - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- **CESSION - SOUS-LOCATION**. - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- **DESTRUCTION** - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une

indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

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

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion

pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent s' soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicable aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENT QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (34 800,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de DEUX MILLE NEUF CENTS EUROS (2 900,00 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision mensuelle est fixée à 220,00 € et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er décembre 2020, les parties étant convenues de différer le 1er règlement du loyer et des charges à cette date.

Etant précisé que le preneur rembourse ce jour au bailleur les taxes foncières pour l'année 2020 soit la somme de MILLE CINQ CENT EUROS ET VINGT CINQ CENTS (1.500,25 €).

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 1er trimestre de l'année 2020 soit 116,23.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de CINQ MILLE HUIT CENTS EUROS (5 800.00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclusion tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés. Elle est due sur les loyers tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition. Elle est supportée pour moitié par le bailleur et pour moitié par le preneur.

Le preneur remboursera au bailleur, si elle est due, la moitié de la contribution sur les revenus locatifs.

CAUTIONNEMENT

Pour garantir au bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

Monsieur Kanthasamy **VICKNESWARAMOORTHY**, gérant d'entreprise, et Madame Renuka **SELVARAJAH**, gérant d'entreprise, son épouse, demeurant ensemble à CHANTELOUP-LES-VIGNES (78570) 7 rue des Olivines.

Monsieur est né à JAFFNA (SRI LANKA) le 25 octobre 1974,

Madame est née à JAFFNA (SRI LANKA) le 15 décembre 1979.

Mariés à la mairie de GUYANCOURT (78280) le 16 octobre 1998 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

Intervient aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer :

- avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement au moyen des explications fournies ;
- se rendre et constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail ;
- renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- savoir qu'au cas de sa disparition avant l'extinction de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de son engagement.

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, intérêts, dommages-intérêts, indemnités dues au titre de stipulation de pénalité, indemnité d'occupation, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire : dommages-intérêts, indemnités d'occupation, ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail, notamment en matière de réparations. En outre, la caution s'engage à garantir les engagements du preneur résultant de la solidarité en cas de cession du bail.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de 18 ans.

Le bailleur s'engage à remettre sans frais à la caution une copie des présentes. Il atteste ne recourir à aucune autre garantie de paiement et savoir qu'il ne pourra plus, du fait de ce cautionnement, recourir à une garantie de paiement supplémentaire.

En cas de placement du preneur sous un plan de sauvegarde, l'article L 622-28 du Code de commerce permet à la caution personne physique de bénéficier de la suspension des poursuites pendant toute la période d'observation.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le bail a été négocié par l'intermédiaire de ORPI – AGENCE NORMANDE, sise à BEAUVAIS (60000) 2, rue Ricard, titulaire d'un mandat donné sous le numéro 11124 en date du 26 juin 2020

En conséquence, le PRENEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SEPT MILLE CINQ CENT SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT CENTS (7.516,80 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée ce jour, directement et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, à l'agence.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS-HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures et sièges respectifs.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle

notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

"Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

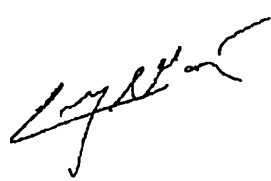
DONT ACTE sans renvoi

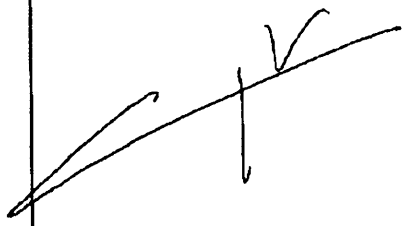
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

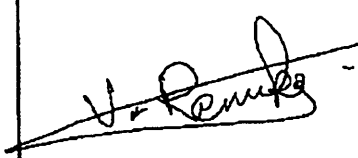
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

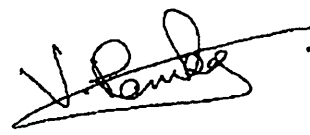
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

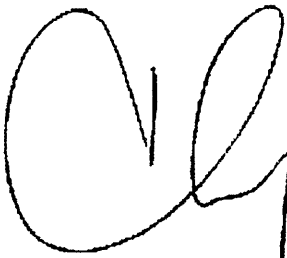
Mme CARPENTIER Micheline a signé à BEAUVAIS le 02 octobre 2020	
---	--

M. CARPENTIER Claude a signé à BEAUVAIS le 02 octobre 2020	
---	--

M. CARPENTIER Hervé a signé à BEAUVAIS le 02 octobre 2020	
--	---

Mme VICKNESWARAMOORT HY Renuka a signé à BEAUVAIS le 02 octobre 2020	
---	--

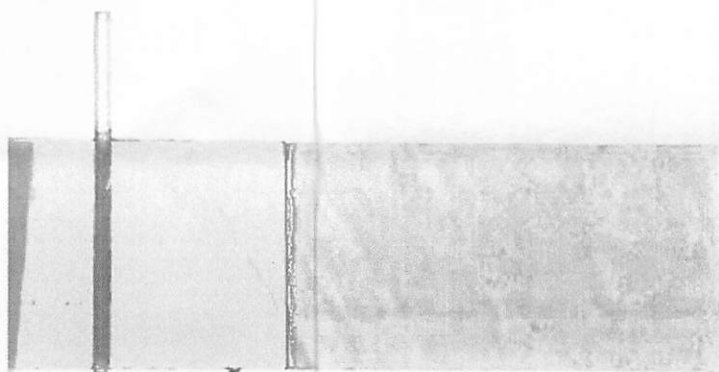
Mme VICKNESVARAMOORTH Y Renuka agissant en qualité de représentant a signé à BEAUVAIS le 02 octobre 2020	
---	--

M. VICKNESWARAMOORT HY Kanthasamy a signé à BEAUVAIS le 02 octobre 2020	
M. VICKNESVARAMOORTH Y Kanthasamy agissant en qualité de représentant a signé à BEAUVAIS le 02 octobre 2020	
et le notaire Me COCHIN-DE KONINCK CATHERINE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT LE DEUX OCTOBRE	

EN CONSEQUENCE, la République Française mande et ordonne.
A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ledit acte à exécution.
Aux procureurs généraux et aux Procureurs de la République, près les
Tribunaux de Grande Instance, d'y tenir la main.
A tous Commandants et officiers de la force publique de prêter main
forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
EN FOI DE QUOI, la présente COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE a été
scellée, signée et délivrée à Messieurs et Madame CARPENTIER certifiée
conforme à la minute et délivrée **sur 101 pages** sans renvoi ni mot nul.



Les présentes reliées par A
empêchant toute substitution
ont été signées à la dé
Application du décret n°
10.09.93 ART 14-34.





BACLET & QUIGNON
COMMISSAIRES DE JUSTICE

2 bis rue du Général Leclerc
60690 MARSEILLE-EN-
BEAUVAISIS

Tél : 03.44.46.20.01
Fax : 03.44.46.55.20
contact@bacletquignon.fr

IBAN CDC BEAUVAIS
FR82 4003 1000 0100 0036 9270 E97
BIC : CDCG FR PP

Site de Paiement
www.bacletquignon.fr



Identifiant : 107076
Mot de passe : 608934

REFERENCES A RAPPELER:
63110 - (5,1792)
PL

Emol.	91,50
SCT	7,67
H.T.	99,17
Tva 20,00%	19,83
Timbres	2,56
T.T.C	121,56

SIGNIFICATION DE RÉVISION TRIENNALE DE LOYER DE BAIL COMMERCIAL

L'AN **DEUX MILLE VINGT TROIS** ET LE **TRENTE SEPTEMBRE**

Nous, SCP Guy BACLET & Julien QUIGNON, Commissaires de Justice titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de MARSEILLE EN BEAUVAISIS y demeurant par l'un d'eux soussigné

À :

SARL LSS

RCS BEAUVAIS 892180464

20 Rue Gambetta

60000 BEAUVAIS

Où étant et parlant comme il est dit en fin d'acte

À LA DEMANDE DE :

Madame CARPENTIER Micheline Irène née BERTIN le 22/05/1935 à FONTENAY SOUS BOIS De nationalité Française, Retraitée domiciliée 343 route de Saint Paul 60650 LE MONT SAINT ADRIEN

Monsieur CARPENTIER Hervé Claude né le 20/08/1954 à BEAUVAIS (Oise) De nationalité Française, Dermatologue domicilié 29 rue de la Pilonne 60650 SAINT PAUL

Ci après dénomé Demandeur.

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS RAPPELLE :

Qu'en vertu d'un bail commercial sous forme authentique reçu le 02 octobre 2020 par Maître Catherine COCHIN-DE KONINCK, Notaire associé au sein de la Société Civile Professionnelle « François ALLAUZEN, Catherine COCHIN-DE KONINCK et Julie DUTHION » notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à BEAUVAIS (Oise), 5 rue de Maidstone, stipulant un loyer mensuel de 2 900,00 euros et de 220,00 euros de charges, dûment revêtu de la formule exécutoire, le demandeur est locataire de divers locaux à usage commerciaux sis 20 Rue Gambetta 60000 BEAUVAIS

QUE votre loyer actuel sera à compter du 02/10/2023 appliqué depuis plus de TROIS ANNÉES

QUE l'éventualité prévue par l'article L145-38 du Code de Commerce se trouve donc réalisée

QUE par ailleurs, il est prévu dans votre bail une clause de révision légale du loyer reproduite ci-après :



BACLET & QUIGNON
COMMISSAIRES DE JUSTICE

**2 bis rue du Général Leclerc
60690 MARSEILLE-EN-
BEAUVAISIS**

Tél : 03.44.46.20.01

Fax : 03.44.46.55.20

contact@bacletquignon.fr

IBAN CDC BEAUVAIS
FR82 4003 1000 0100 0036 9270 E97
BIC : CDCG FR PP

Site de Paiement
www.bacletquignon.fr



Identifiant : 107076
Mot de passe : 608934

REFERENCES A RAPPELER:
63110 - (5,1792)
PL

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R. 145-20 du même Code.
Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 1er trimestre de l'année 2020 soit 116,23.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.
La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

QUE la variation des indices trimestriel des loyers commerciaux entraîne le nouveau calcul de loyer suivant

Prix actuel /indice de départ x indice d'arrivée = 2900,00/116.23* 131,81 soit 3 288,73 euros

En conséquent je vous avise qu'à partir du 02 Octobre 2023 votre nouveau loyer commercial sera de 3288,73 euros à régler en notre étude.

TRÈS IMPORTANT

En cas de désaccord sur les conditions, la partie la plus diligente peut saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues aux articles R145-23 et suivants du Code de commerce.

Si vous entendez contester le dépassement du plafond prévu à l'article L145-38 du Code de commerce vous devrez préalablement à la saisine du président, saisir la commission départementale de la conciliation prévue à l'article L145-35 du Code de commerce, cette commission est saisie par l'envoi à son secrétaire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article D145-17 du Code de Commerce) elle peut être saisie à tout moment à compter de ce jour.

Pour votre information, reproduction est ici faite des textes relatifs aux modalités de fixation du prix du loyer du bail renouvelé en cas de désaccord, à la commission départementale de conciliation.

Article L145-37 du Code de Commerce :

Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L145-38 du Code de Commerce

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière



BACLET & QUIGNON
COMMISSAIRES DE JUSTICE

2 bis rue du Général Leclerc
60690 MARSEILLE-EN-
BEAUVAISIS

Tél : 03.44.46.20.01

Fax : 03.44.46.55.20

contact@bacletquignon.fr

IBAN CDC BEAUVAIS
FR82 4003 1000 0100 0036 9270 E97
BIC : CDCG FR PP

Site de Paiement
www.bacletquignon.fr



Identifiant : 107076
Mot de passe : 608934

REFERENCES A RAPPELER:

63110 - (5,1792)

PL

fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

Article R145-23 du Code de Commerce :

Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.

Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

Article L145-35 du Code de commerce alinéa 1 et 2

Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

SCP Guy BACLET & Julien QUIGNON
Huissiers de Justice associés

63110 - (5,1792)

Acte : 134601

SIGNIFICATION DE L'ACTE A TIERS PRESENT AU DOMICILE

le trente Septembre deux mille vingt trois

Pour **SARL LSS, 20 Rue Gambetta 60000 BEAUVAIS,**

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ L'adresse est confirmée par la personne rencontrée sur place.

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ La personne présente confirme l'adresse mais n'est pas habilitée à recevoir l'acte.

L'acte a été délivré par Huissier de Justice à Monsieur SADDHAM Mohamed, caissier ainsi déclaré présent(e) au domicile qui a accepté de recevoir l'enveloppe contenant copie de l'acte, enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté avertissant le signifié de la remise de la copie en mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise a été laissé ce jour au domicile.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi

Le présent acte comporte 3 feuilles sur l'original et 3 feuilles sur la copie,.

Les mentions relatives à la signification sont visées par Commissaire de Justice.

COUT DE L'ACTE:	
Emolument	91,50
SCT	7,67

H.T.	99,17
Tva 20,00%	19,83
Timbres	2,56

Coût de l'acte	121,56

Guy BACLET





BACLET & QUIGNON
COMMISSAIRES DE JUSTICE

2 bis rue du Général Leclerc
60690 MARSEILLE-EN-
BEAUVAISIS

Tél : 03.44.46.20.01
contact@bacletquignon.fr

IBAN CDC BEAUVAIS
FR82 4003 1000 0100 0036 9270 E97
BIC : CDCG FR PP

Site de Paiement
www.bacletquignon.fr



Identifiant : 107076
Mot de passe : 608934

REFERENCES A RAPPELER:
63110 - (5,1792)
PL

EXPEDITION

Emol.	51,06
SCT	7,67
DEP	113,41

H.T.	172,14
Tva 20,00%	34,43
Timbres	2,56

T.T.C	209,13

COMMANDEMENT DE PAYER LES LOYERS VISANT LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE EN MATIÈRE COMMERCIALE

L'AN **DEUX-MILLE-VINGT-TROIS** ET LE **VINGT-DEUX DÉCEMBRE**

Nous, SCP Guy BACLET & Julien QUIGNON, Commissaires de Justice titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de MARSEILLE EN BEAUVAISIS y demeurant par l'un d'eux soussigné

À :

SARL LSS

RCS BEAUVAIS 892180464

20 Rue Gambetta

60000 BEAUVAIS

Où étant et parlant comme il est dit en fin d'acte

À LA DEMANDE DE :

Madame CARPENTIER Micheline Irène née BERTIN le 22/05/1935 à FONTENAY SOUS BOIS De nationalité Française, Retraitée domiciliée 343 route de Saint Paul 60650 LE MONT SAINT ADRIEN

Monsieur CARPENTIER Hervé Claude né le 20/08/1954 à BEAUVAIS (Oise) De nationalité Française, Dermatologue domicilié 29 rue de la Pilonne 60650 SAINT PAUL
Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS RAPPELLE QU'EN VERTU DE ;

-D'un bail commercial sous forme authentique reçu le 02 octobre 2020 par Maître Catherine COCHIN-DE KONINCK, Notaire associé au sein de la Société Civile Professionnelle « François ALLAUZEN, Catherine COCHIN-DE KONINCK et Julie DUTHION » notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à BEAUVAIS (Oise), 5 rue de Maidstone, stipulant un loyer mensuel de 2 900,00 euros depuis réindexé à 3288.73 euros et de 220,00 euros de charges, dûment revêtu de la formule exécutoire,

- Des dispositions des articles L145-41 et suivants du Code de commerce,
- D'un décompte ci-après détaillé et de la clause résolutoire insérée audit bail et reproduite au présent acte.

JE VOUS FAIS COMMANDEMENT DE PAYER DANS UN DELAI D'UN MOIS, LES LOYERS ET CHARGES IMPAYES SELON DECOMPTE SUIVANT :

CAUSES DE LA CRÉANCE	DÉBIT	CRÉDIT	TVA
Loyer et charge septembre 2023	3 120,00		
Taxe foncières 2023	7 101,00		
Loyer REINDEXE OCTOBRE 2023	3 288,73		
Charges OCTOBRE 2023	220,00		
Loyer REINDEXE NOVEMBRE 2023	3 288,73		
Charges NOVEMBRE 2023	220,00		
Loyer réindexé décembre 2023	3 288,73		
Charges décembre 2023	220,00		
Frais de procédure	121,56		19,83
coût du présent acte	209,13		34,43
Acomptes à déduire		6 099,71	
TVA 20,00% HT 271,31 TVA 54,26			
Total	21 077,88	6 099,71	54,26
Solde	14 978,17		

TRÈS IMPORTANT

Si vous ne payez pas, vous pourrez y être contraint par tous les moyens prévus par la loi.

63110 - (5,1792)

Acte : 135482



BACLET & QUIGNON
COMMISSAIRES DE JUSTICE

2 bis rue du Général Leclerc
60690 MARSEILLE-EN-
BEAUVAISIS
Tél : 03.44.46.20.01
contact@bacletquignon.fr

IBAN CDC BEAUVAIS
FR82 4003 1000 0100 0036 9270 E97
BIC : CDCG FR PP

Site de Paiement
www.bacletquignon.fr



Identifiant : 107076
Mot de passe : 608934

REFERENCES A RAPPELER:
63110 - (5,1792)
PL

EXPEDITION

Je vous rappelle que le demandeur peut garantir sa créance, notamment par LA SAISIE CONSERVATOIRE de vos biens meubles corporels.

Je vous rappelle en outre qu'aux termes du bail précité, il est prévu, dans sa clause résolutoire que ledit bail sera résilié de plein droit à défaut de paiement d'un seul terme de loyers ou charges.

Si vous ne payez pas dans le délai D'UN MOIS, à compter de ce jour, et passé ce délai, je vous informe que votre propriétaire se réserve le droit de saisir la juridiction compétente pour solliciter votre condamnation au paiement de toutes les sommes dues au titre de votre occupation et que par ailleurs, il entend se PRÉVALOIR DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE insérée au bail et des dispositions des articles L 145-41 et L 145-17 I 1° du Nouveau Code de Commerce ci-après rappelés et littéralement rapportés

Article L145-41 du Code de Commerce :

« Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu' UN MOIS après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les juges, saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues par l'article 1244-1 à 1244-3 du code civil, peuvent, en accordant des délais suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. »

Enfin je vous informe qu'en raison du non paiement des loyers, charges et taxes, le bailleur entend vous refuser le renouvellement de votre bail, à son expiration, sans être tenu de vous payer une indemnité d'éviction.

Article L145-17 I 1° du Code de Commerce :

I. Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

Clause résolutoire insérée dans le bail :



BACLET & QUIGNON
COMMISSAIRES DE JUSTICE

2 bis rue du Général Leclerc
60690 MARSEILLE-EN-
BEAUVAISIS

Tél : 03.44.46.20.01
contact@bacletquignon.fr

IBAN CDC BEAUVAIS
FR82 4003 1000 0100 0036 9270 E97
BIC : CDCG FR PP

Site de Paiement
www.bacletquignon.fr



Identifiant : 107076
Mot de passe : 608934

REFERENCES A RAPPELER:
63110 - (5,1792)
PL

EXPEDITION

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter d'un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclusion tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'initier.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 822-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

SCP Guy BACLET & Julien QUIGNON
Commissaires de Justice

63110 - (5.1792)

Acte : 135482

SIGNIFICATION DE L'ACTE A PERSONNE MORALE

le vingt-deux décembre deux-mille-vingt-trois

Pour **SARL LSS, 20 Rue Gambetta 60000 BEAUVAIS.**

Cet acte a été signifié par Clerc Assermenté, parlant à Monsieur MANSOURI Hamdi, apprenti, qui a déclaré être habilité à recevoir la copie.

Un avis de passage, daté, mentionnant la nature de l'acte, le requérant et le nom de la personne ayant reçu copie a été laissé ce jour au siège du destinataire.

La lettre prévue à l'article 658 du Nouveau Code de Procédure Civile, contenant copie de l'acte a été adressée dans le délai légal.

Le présent acte comporte 3 feuilles sur l'original et 3 feuilles sur la copie,

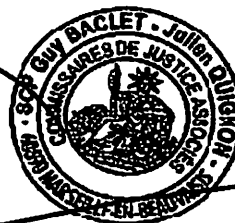
Les mentions relatives à la signification sont visées par Commissaire de Justice.

COUT DE L'ACTE:	
Emolument	51,06
SCT	7,67
DEP	113,41

H.T.	172,14
Tva 20,00%	34,43
Timbres	2,56

Coût de l'acte	209,13

Julien QUIGNON





**PRÉFET
DE L' OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Commission de Coordination des Actions de
Prévention des Expulsions locatives dans l'
Oise**

EXPLOC

Accusé réception électronique

Référence Exploc du dossier *: 2024-060-0149976

Référence Étude du dossier: 63110

Type de message : Signification du commandement de payer

Occupants:

- Monsieur SARL LSS

Local: 20 RUE Gambetta 60000 BEAUVAIS

Bailleur: M CARPENTIER Hervé Claude

Vous avez saisi par voie électronique la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives dans l'Oise d'une Signification du commandement de payer, enregistré(e) le 05/07/2024 et qui relève de sa compétence.

Le présent accusé de réception (que nous vous invitons à conserver) atteste de la réception de votre saisine par l'administration/la commission compétente. Cela ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité du dossier qui dépend notamment de l'examen à venir des pièces fournies ou à fournir.

Pour tout renseignement concernant votre dossier, vous pouvez contacter les services instructeurs compétents:

- SOUS-PREFECTURE DE COMPIEGNE, 03 44 06 12 60, sp-compiegne@oise.gouv.fr
- SOUS-PREFECTURE DE CLERMONT, 03 44 06 13 58, sp-clermont-reglementation@oise.gouv.fr
- SOUS-PREFECTURE DE SENLIS, 03.44.06.12.60
- ARRONDISSEMENT DE BEAUVAIS, 0365434000, ddets-prevention-expulsions@oise.gouv.fr

*** Si la/les pièce(s) envoyée(s) concerne(nt) un dossier existant dans EXPLOC, le traitement de la/les pièce(s) entraînera la fusion avec un dossier existant et la référence EXPLOC**

définitive de ce dossier vous sera transmise. Elle sera à renseigner pour toute transmission ultérieure concernant ce même dossier.

SARL LSS
20 Rue Gambetta
60000 Beauvais

Le 8 novembre 2024, à Beauvais

Par courriel (palaiseaumarket@gmail.com)

Dossier : Madame CARPENTIER c/ SARL LSS
Objet : Accord

Monsieur,

Je me permets de prendre à nouveau votre attache suite à la mise en demeure que je vous ai fait parvenir, ainsi qu'à la suite de nos échanges téléphoniques et de courriels.

J'ai pu faire le « point » avec Madame CARPENTIER, laquelle m'a indiqué qu'elle était d'accord avec votre proposition à savoir :

1/ Le paiement des loyers **le 10^{ème} jour de chaque mois**, en lieu et place du 1^{er} de chaque mois.

Ainsi la société LSS devra régler le loyer du mois de novembre, le 10 novembre prochain, le loyer du mois de décembre, le 10 décembre prochain et ainsi de suite pour les mois à venir.

2/ L'échelonnement de la dette locative constatée à ce jour, de la façon suivante :

- Paiement le 15 novembre d'une mensualité de 5.000 €,
- Paiement le 15 décembre d'une mensualité de 5.000 €,
- Paiement le 15 janvier d'une mensualité de 5.000 €,
- Paiement le 15 février du solde de la dette locative dont le montant reste à parfaire auprès du Commissaire de justice la SCP BACLET QUIGNON.

3/ La réparation de la vitre dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de ce jour, étant précisé que la vitre a été dégradée déjà depuis le 21 juin 2024.



CABINET DEDINGER

J'attire votre attention sur le fait que Madame CARPENTIER a accepté cette proposition dans le cadre d'une ultime solution amiable.

Pour autant, dans le cas où l'accord exposé ci-dessus, que vous avez-vous-même proposé, ne serait pas respecté, Madame CARPENTIER mettra en œuvre la procédure de saisie-attribution et saisira la juridiction compétente.

Autrement dit, dans le cas où les loyers (chaque 10 du mois) ou encore les mensualités quant aux arriérés locatifs (chaque 15 du mois) venaient à ne pas être payés, une procédure judiciaire serait immédiatement mise en œuvre.

Je reviendrais vers vous très prochainement afin de vous communiquer le détail de la dette locative actualisée, après que celui-ci m'est été communiqué par le Commissaire de Justice, la SCP BACLET QUIGNON.

Conformément à mes règles déontologiques, je vous rappelle que vous avez la possibilité de prendre l'attache d'un Conseil.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Mégane DEDINGER



RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : 2C 176 355 1260 0

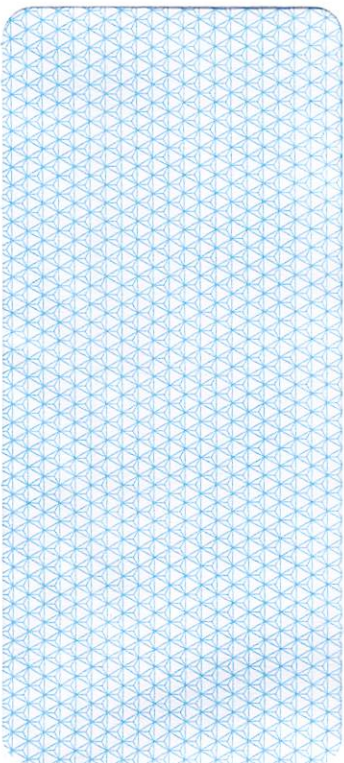


RECOMMANDÉ
R1AR



MARSEILLE
80
241129
7799 L1 052112
AB4669 801920

€ R.F.
LA POSTE
008,66
AT 400098



Feuille fixe

Ne pas

détacher



ECOLOGIC
Priorité neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi :

2C 176 355 1260 0

Numéro de l'envoi : 2C 176 355 1260 0

Présenté / Avisé le : / /

Distribué le : / /

SGR2 V29 MSR 1H 20-1065908 11-22
La Poste agrément n° C803

Date :

Prix :

CRBT :

La Poste - SA au capital de 5 820 325 818 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

SGR2 V29 MSR 6F 20-1065908 11-22 - La Poste agrément n° C803



ECOLOGIC
Priorité neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

71049