

5656 - SASU ANGEL.S.C. 1 Place de Brühl 92330 SCEAUX

Tribunal des activités économiques de NANTERRE - Liquidation judiciaire - LJ

Juge-Commissaire : Monsieur JACQUES SULTAN **N° Greffe :** 2025J01179

Ouv 12/11/2025

Date de saisie 20/11/2025 21h17

Informations Créancier

C [REDACTED]

Informations Créance

Devise : Montants en euro

Montant déclaré : 35 920,85

Observations : Loyers et charges depuis 01/04/2025, bail continuant à courir temps qu'il n'est pas dénoncé.

Justificatifs

8 pièces jointes :

- BAIL_COMMERCIAL_avril_2024_signA.pdf (875 KB)
- Facture_011_TF_2025.pdf (109 KB)
- Facture_010_T4_2025.pdf (108 KB)
- Facture_009_Provision_TF_2025.pdf (107 KB)
- Facture_008_T3_2025.pdf (108 KB)
- Compte_ANGEL_SC.pdf (49 KB)
- Facture_007_T2_2025.pdf (109 KB)
- Commandement_huissier_8633Act9587Du200725_2407202516473533.pdf (343 KB)

BAIL COMMERCIAL

Le 27 Mars 2024

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) la "SCI BLB", société civile immobilière au capital de 1.524,49 Euros, dont le siège est à PARIS (75001) 30 Rue Montmartre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro 423 285 535

représentée par Monsieur LANGLOIS Olivier [REDACTED]
[REDACTED]

Agissant aux présentes en sa fonction de gérant, à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée, aux termes de l'article 17 des statuts.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR",

2°) La Société "ANGEL.S.C.", S.A.S. à associé unique capital de 1.000,00 Euros, dont le siège social est à SCEAUX (92230), 1 Place de Brühl, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 985 241 090 RCS NANTERRE, représentée par sa Présidente, Madame Marion ROCH, dûment habilités aux fins des présentes.

Dénommée dans le présent acte "Le LOCATAIRE" ou " LE PRENEUR “.

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

Il est titulaire d'un droit au bail à construction et qui comporte notamment le droit de propriété temporaire expirant le 31 décembre 2048 portant sur "L'OBJET" ci-après désigné.

DÉSIGNATION DE "L'OBJET"

DS
[Signature]

DS
[Signature]

La désignation des biens et droits objet du présent bail comporte d'une part, celle du bail à construction dont est titulaire "LE BAILLEUR ",

d'autre part, celle de l'ensemble immobilier duquel dépend les fractions sur lesquelles s'exerce le droit réel que "LE BAILLEUR " tient dudit bail

Aux termes d'un acte reçu par Maître HALOCHE André, notaire associé à PANTIN (Seine-Saint-Denis), le 25 janvier 1984,
La commune de SCEAUX (Hauts-de-Seine),

A donné à bail à construction, conformément aux dispositions des articles L 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation français et pour une durée de soixante-cinq (65) années expirant le 31 décembre 2 048,

Différents lots dont celui ci-après désigné de l'état descriptif en volumes de l'ensemble immobilier ci-après désigné,

à la société à responsabilité limitée dénommée "SOCIÉTÉ LOGEMENT ET PATRIMOINE", par abréviations "S.L.P.", au capital de 3 048 980,34 euros, ayant son siège à PARIS (8^{ème} arrondissement) boulevard Malesherbes numéros 57 et 59, identifiée par son numéro S.I.R.E.N. 552 013 732 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS PARIS B 552 013 732,

À charge pour cette dernière d'édifier l'ensemble immobilier ci-après plus amplement décrit.

Une expédition dudit acte a été publiée à la conservation des hypothèques de NANTERRE - cinquième bureau - le 26 mars 1984 volume 5 554 numéro 14.

Audit bail dont une copie a été remise, dès avant les présentes, au "PRENEUR" qui le reconnaît expressément, il a été notamment stipulé

"LE PRENEUR pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur les biens qui en sont l'objet de privilège et d'hypothèques. Il pourra ainsi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail, toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR

..... A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR ou ses ayants-cause s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visées au premier alinéa et inscrits, suivant le cas avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de

DS
al

DS
R.M

l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

.....Le PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à la construction.

Ils demeureront tenus solidairement entre eux s'ils sont plusieurs, vis-à-vis du BAILLEUR des mêmes obligations que le PRENEUR auquel ils seront substitués de plein droit, dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à la construction, le PRENEUR aux présentes alors cédant étant dégagé de toute obligation vis-à-vis du BAILLEUR

Le BAILLEUR dans la mesure seulement ou l'obligation de garantie ne pourrait être assurée dans les termes de la convention pourra demander au tribunal, conformément à l'article 12 de la loi numéro 66-538 du 24 juillet 1966, à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au BAILLEUR.

Une copie exécutoire de l'acte lui sera délivrée, aux frais du cessionnaire.

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les droits ci après loués dépendent d'un ensemble immobilier sis à SCEAUX (Hauts-de-Seine) rue Michel Charaire sans numéro, rue de Penthièvre numéros 9 et 11 et avenue de Camberwell sans numéro,

Cadastré section M numéros :

- 91 lieudit "Rue Michel Charaire sans numéro" pour 52 ares 62 centiares
- 82 lieudit "Rue Michel Charaire sans numéro" pour 1 are 6 centiares.

Cet ensemble dit "ILOT 2-3-4-5", comprenant :

- un parc de stationnement automobile avec allée de circulation, rampe d'accès coté avenue de Camberwell, rampe de sortie du coté rue de Penthièvre,
- divers locaux techniques (eau, PTT, deux transformateurs),
- divers locaux et gaines de ventilation (air frais, extraction),
- des locaux commerciaux, réserves commerciales, bureaux et locaux d'archives.

DS
al

DS
R.M

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif en quatorze (14) volumes en vertu d'un acte reçu par Maître HECK, notaire associé à SCEAUX (Hauts-de-Seine), le 25 janvier 1984, dont une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de NANTERRE - cinquième bureau - les 26 mars et 25 mai 1984 volume 5554 numéro 8.

Ledit état descriptif de volumes immobiliers ayant été modifié, savoir :

- une première fois et par suppression des lots numérotés un (1), quatre (4) et sept (7) et création en remplacement des lots numérotés quinze (15), dix-neuf (19) et vingt (20) aux termes d'un acte reçu par Maître HALOCHE, notaire associé susnommé, le 27 juin 1984 et dont une expédition a été publiée à ladite conservation des hypothèques le 3 août 1984 volume 5 707 numéro 2,

- une deuxième fois et par suppression des lots numérotés quatorze (14) et quinze (15) et création en remplacement des lots numérotés vingt et un (21) à trente-trois (33) aux termes d'un acte reçu par Maître HECK, notaire associé susnommé, le 26 décembre 1985 et dont une expédition a été publiée à ladite conservation des hypothèques le 26 février 1986 volume 1 986 P numéro 1682,

- une troisième fois et par suppression du lot numéroté huit (8) et création en remplacement des lots numérotés trente-quatre (34) et trente-cinq (35) aux termes d'un acte reçu par Maître HALOCHE, notaire associé susnommé, le 6 octobre 1986 et dont une expédition a été publiée à ladite conservation des hypothèques le 12 décembre 1986 volume 1 986 P numéro 9514,

- une quatrième fois et par suppression des lots numérotés vingt (20), vingt-quatre (24), vingt-cinq (25), vingt-six (26), vingt-sept (27), vingt-neuf (29) et trente (30), trente-trois (33) et création en remplacement des lots numérotés quarante-trois (43) à cinquante-cinq (55) aux termes d'un acte reçu par Maître HALOCHE, notaire associé susnommé, le 15 novembre 1988 et dont une expédition a été publiée à ladite conservation des hypothèques le 12 avril 1989 volume 1 989 P numéro 3 271,

- une cinquième fois et par suppression du lot numéroté cinquante-trois (53) et création en remplacement des lots numérotés cinquante-six (56) et cinquante-sept (57) aux termes d'un acte reçu par Maître MARTEL, notaire associé à CHOISY-LE-ROU (Val-de-Marne), le 3 juin 1998 et dont une expédition a été publiée à ladite conservation des hypothèques le 26 juin et 14 août 1998 volume 1 998 P numéros 5 952 et 7 620,

Certains lots de l'état descriptif de division de volumes sus-visé dont celui compris aux présentes, ont été loués par la Commune de SCEAUX à la SOCIETE

DS
al

DS
R.M

LOGEMENT ET PATRIMOINE (S.L.P.) pour une durée de 65 années à compter du 1^{er} janvier 1984 jusqu'au 31 décembre 2048, PAR BAIL A LA CONSTRUCTION, aux termes d'un acte reçu par Maître HALOCHE, Notaire à PANTIN, le 25 janvier 1984, dont une expédition a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de NANTERRE le 26 mars 1984 volume 5554 numéro 4, ledit bail à la construction modifié aux termes de l'acte du 27 juin 1984 sus-visé.

- une sixième fois et par suppression du lot numéroté trente quatre (34) et création en remplacement des lots numérotés trois cent quarante (340) et trois cent quarante et un (341) aux termes d'un acte reçu par Maître ZENATI, notaire associé à CLAMART (92) le 2 septembre 2002 et dont une expédition sera publiée avant ou en même temps que les présentes au cinquième bureau des hypothèques de NANTERRE

LA SCI BLB EST TITULAIRE DU BAIL A CONSTRUCTION AINSI DESIGNE PAR ACTE DEVANT NOTAIRE EN DATE DU 02 SEPTEMBRE 2002.

DÉSIGNATION DES FRACTIONS D'IMMEUBLE OBJET DU PRESENT BAIL

Les fractions dudit ensemble immobilier qui font l'objet du présent bail comprennent

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE (340)

Un volume de forme irrégulière situé au rez-de-chaussée à l'est composé d'une seule fraction de base A de 90.80 m2 comprise entre les cotes moyennes NGF 102,00 et 106,60, et qui abrite actuellement un local commercial divisé en entrée, surface en partie avant, deux toilettes et deux pièces en partie arrière et mezzanine au-dessus à laquelle on accède par un escalier intérieur, et dont l'adresse postale est 1 Place de Brühl à SCEAUX (92330).

Et le droit à l'enseigne lumineuse drapeau en façade.

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes, étant fait observer que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de Commerce.

DS
al

DS
R.M

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

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

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2024 jusqu'au 31 mars 2033.

Observation étant faite que le PRENEUR reconnaît avoir été informé que le BAILLEUR étant simple preneur d'un bail à construction dont la durée expire le 31 décembre 2048, LE PRENEUR ne pourra pas bénéficier de l'éventuel droit au renouvellement de son bail commercial au delà de ladite date du 31 décembre 2048 et qu'il sera alors dans l'obligation de restituer les locaux objet des présentes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de : SALON DE COIFFURE, D'ESTHETISME avec vente d'accessoires et frivolités s'y rattachant.

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant :

- Un loyer annuel HT correspondant à 10% du chiffre d'affaires total HT réalisé par la SAS ANGEL.S.C.
- Avec un minimum annuel de 35 000€ HT pour base de la première année,

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable par virement bancaire trimestriellement d'avance sur la base du minimum annuel facturé et pour la première fois le 1^{er} avril 2024 et ainsi de suite de trimestre en trimestre.

- La régularisation pour correspondre à 10% du chiffre d'affaires total HT réalisé par la SAS ANGEL.S.C. sera facturée trimestriellement à terme échu
 - o Sur la base de la transmission trimestrielle des déclarations de TVA
 - o Confirmé et régularisé par la transmission du bilan annuel de la société d'exploitation du fonds

DS
al

DS
R.M

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

REVISION DU LOYER

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, savoir :

- que le loyer minimum ci-dessus fixé ne subira aucune variation pour la première année du bail.

- et qu'ensuite, le loyer minimum de base sera ajusté chaque année, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 3^{ème} trimestre 2023, étant de 133,66.

En conséquence, pour chaque année à compter du 1^{er} avril, le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le loyer de base, soit 35.000 Euros
- l'indice de base indiqué ci-dessus, soit 133,66.
- et le montant du nouvel indice.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties.

CHARGES DE COPROPRIETE - PROVISION

D'une manière générale, le PRENEUR supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux objet du Bail.

DS
al

DS
R.M

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire l'intégralité des charges afférentes aux biens loués et prestations de l'immeuble énumérées ci-après et qui auraient été réglées directement par le BAILLEUR, lesdites charges, prestations et taxes seront calculées, s'agissant des charges de copropriété, sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.

Il est précisé que l'énumération des charges, impôts et taxes donnée ci-après ne saurait constituer pour le BAILLEUR une obligation d'assurer les prestations ci-dessous précisées.

Cette liste fait partie intégrante dudit bail « sous réserve des charges, impôts, taxes et redevances nouvelles » qui font l'objet d'une information du BAILLEUR en cours de bail ainsi que le prévoit l'article L145-40-2 du Code de commerce

Le remboursement des sommes au BAILLEUR s'effectuera par appel d'une provision versée par le LOCATAIRE avec chaque terme de loyer, laquelle provision révisable à tout moment en fonction des dépenses, est fixée ce jour à la somme de 450 Euros HT trimestriellement.

A. Impôts et taxes

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, le coût de la location des conteneurs, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux en cas d'application, et toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt appelées soit au PRENEUR soit au BAILLEUR, à l'exception des taxes visées à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'impôt foncier et les taxes additionnelles à la taxe foncière.

B. Electricité

Les dépenses d'électricité des lieux loués ainsi que l'entretien des installations électriques.

Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.

C. Entretien

- les dépenses d'entretien et de réparations courantes : peinture, papiers peints, revêtements de sols, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs, devanture, rideau de fer ou grille de fermeture ;

- l'entretien et les réparations de toute nature à l'exclusion des travaux de l'article 606 du Code civil ;

- les frais d'achats des produits d'entretiens des parties communes de l'immeuble ;

DS
al

DS
R.M

- les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations ;
- les frais d'entretien et de remplacement du matériel de lutte contre l'incendie et de secours des installations ;
- les frais de dératisation, de désinfection et désinsectisation comprenant tant la prestation de service que les produits utilisés ;
- les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques ;
- les frais d'entretien des espaces verts s'il y a lieu ;
- les travaux d'embellissement dont le montant excède le cout du remplacement à l'identique ;
- les frais d'entretien de la nacelle de nettoyage des façades en cas de besoin
- les frais d'entretien des portes de parking et barrières, le cas échéant ;
- la télésurveillance des installations de l'immeuble s'il y a lieu ;
- les frais et les dépenses d'achat, les charges liées à l'administration de l'ensemble immobilier, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, téléphone.

D. Eau

- la quote-part de la consommation de la partie privative, taxes d'assainissements, frais et taxes annexes ;
- les frais de location d'entretien et de relevés des compteurs ;
- les frais d'entretien de la robinetterie.

E. Chauffage – climatisation – chauffe-eau

Les frais de chauffage, de chauffe-eau et de climatisation s'il y a lieu, de combustible, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, les réparations ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien des réparations. Toutes dépenses nécessaires au chauffage des lieux loués, le remplacement de la chaudière, du chauffe-eau et du climatiseur.

F. Personnel

- les frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent contrat ;
- les frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et la propreté des parties communes et sanitaires, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire ;
- les frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties communes de l'immeuble s'il y a lieu.

Il est ici rappelé qu'en application de l'article R.145-35 du Code de commerce, le BAILLEUR ne peut pas imputer au PRENEUR :

DS
al

DS
R.M

- 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 des travaux ;

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de remettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a versé ce jour à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à trois mois de loyer de base (hors TVA), soit 8.750 Euros, ainsi le BAILLEUR en donne, par les présentes, bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au locataire par le présent bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des loyers, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mise à la charge du locataire par des textes légaux ou réglementaires.

Il sera remboursé au locataire dans les trois mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas le locataire ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à être égale à tout moment à trois mois de loyer minimum (hors TVA).

Cette somme sera remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil.

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 à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

REVISION DU DEPOT DE GARANTIE

A l'occasion de chaque révision du loyer, le dépôt de garantie sera également révisé de manière à représenter à toute époque le montant de trois mois de loyer.

ETAT DES LIEUX

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise

DS
al

DS
R.M

en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le locataire.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxe entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-I du C.G.I.

Le BAILLEUR qui opte pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1°) Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de Commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code, et le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

2°) Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du code de Commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du code de Commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant

DS
al

DS
R.M

comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

2°) Entretien - Réparations

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les maintenir pendant toute la durée du bail et les rendre en fin de bail en bon état de réparations et d'entretien de toute nature, le BAILLEUR n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'Article 606 du Code Civil.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux, le nettoyage et, en

DS
al

DS
R.M

général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de travaux destinés à maintenir la valeur de l'IMMEUBLE et deux mois après une mise en demeure demeurée infructueuse, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Les transformations affectant le gros œuvre et le cloisonnement ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE.

5°) Changement de distribution

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du BAILLEUR qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du PRENEUR.

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées au paragraphe 3 de la présente rubrique.

DS
al

DS
R.M

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le PRENEUR devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord au BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc.; cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR à l'expiration du bail.

Le BAILLEUR autorise dès à présent le preneur à réaliser les travaux d'aménagement qu'il jugera utile pour son activité et à poser une enseigne qu'il souhaitera sous réserve des autorisations administratives en vigueur.

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

DS
al

DS
R.M

Travaux pouvant incomber au Bailleur :

Dès la conclusion du bail, puis tous les 3 ans, le BAILLEUR doit communiquer à chaque locataire un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes en précisant leur coût.

1°) Etat prévisionnel des travaux pour les trois prochaines années et budget prévisionnel : Aucun travaux prévu

2°) Etat récapitulatif des travaux des trois dernières années : Néant

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

9°) Impôts et charges divers

Le locataire acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

10°) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

11°) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le

DS
al

DS
R.M

consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce.

Le PRENEUR, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le PRENEUR demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant précisé que la solidarité cessera à l'expiration d'une durée de trois ans à compter de la cession et ce conformément aux dispositions de l'article L145-16-2 du Code de commerce.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique ou par acte sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

12°) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le

DS
al

DS
R.M

cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

Le LOCATAIRE devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, et toute inscription directement liée aux activités autorisées aux termes du présent acte, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Enfin, le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

DS
al

DS
R.M

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du preneur, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail (ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, si les biens loués dépendent d'un immeuble soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, contenant mention de la présente clause et faisant état de ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les conditions générales ci-dessus énoncées, le bail est également consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, aux dispositions du règlement de copropriété et, s'il y a lieu du règlement intérieur de l'immeuble, aux décisions des assemblées générales des copropriétaires ainsi qu'à toutes prescriptions et directives qui lui seront données pour l'entretien et la bonne tenue de l'immeuble par le BAILLEUR, le syndic ou leurs préposés.

Le LOCATAIRE sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le BAILLEUR ne devant en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

DS
al

DS
R.M

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le locataire devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

FRAIS

Tous les frais, des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE



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

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte est signé par les parties via un procédé de signature électronique ayant la même valeur légale qu'une signature manuscrite.

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique de l'acte de bail en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique et/ou la manifestation de leur volonté de signer le présent acte, à ce titre.

Fait à PARIS, le 27 Mars 2024.

Le BAILLEUR M. Olivier LANGLOIS Agissant pour le compte de la SCI BLB	<div>DocuSigned by:</div> <div></div> <div>F7B0886C4E81402...</div>
Le PRENEUR Mme Marion ROCH Agissant pour le compte de la SAS ANGEL.S.C.	<div>DocuSigned by:</div> <div></div> <div>2B24C8E245C0489...</div>

SCI BLB
Au capital de 1524,49 €
Siège : 30 rue Montmartre - Paris (75001)
RCS PARIS N° D 423 285 535 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ANGEL.S.C., S.A.S.
985 241 090 RCS NANTERRE
1 place de Brühl
92330 SCEAUX

Fontainebleau, le 31/03/2025.

FACTURE N°007

Désignation	Montant en €
LOYER HT de base du 01/04/25 au 30/06/25	8 857.36 €
TVA LOYER 20%	1 771.47 €
PROVISION CHARGES HT du 01/04/25 au 30/06/25	450.00 €
TVA CHARGES 20%	90.00 €
AJUSTEMENT DEPOT GARANTIE 2025	107.36 €

Bail initié le 01/04/2024
Indice de base : 133.66
A compter du 01/04/2025
Indice T4 2024 : 135.30

Dépôt de garantie :
8 750.00 €

8 857.36 €

Loyer annuel HT :
35 000.00 €

35 429.45 €

Total HT	9 414.72 €
TVA	1 861.47 €
Net à payer	11 276.19 €
Solde à régler	14 956.19 €

Règlement : le 05/04/2025 par virement

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SCI BLB
Au capital de 1524,49 €
Siège : 30 rue Montmartre - Paris (75001)
RCS PARIS N° D 423 285 535 (1999D02301)
[REDACTED]
[REDACTED]

ANGEL.S.C., S.A.S.
985 241 090 RCS NANTERRE
1 place de Brühl
92330 SCEAUX

Fontainebleau, le 30/06/2025.

FACTURE N°008

Désignation	Montant en €
LOYER HT de base du 01/07/25 au 30/09/25	8 857.36 €
TVA LOYER 20%	1 771.47 €
PROVISION CHARGES HT du 01/07/25 au 30/09/25	450.00 €
TVA CHARGES 20%	90.00 €

Bail initié le 01/04/2024
Indice de base : 133.66
A compter du 01/04/2025
Indice T4 2024 : 135.30

Dépôt de garantie :
8 750.00 €

8 857.36 €

Loyer annuel HT :
35 000.00 €

35 429.45 €

Total HT	9 307.36 €
TVA	1 861.47 €
Net à payer	11 168.83 €
Compte locataire	-26 125.02 €

Règlement : A réception

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SCI BLB
Au capital de 1524,49 €
Siège : 30 rue Montmartre - Paris (75001)
RCS PARIS N° D 423 285 535 (1999D02301)

[REDACTED]
[REDACTED]

ANGEL.S.C., S.A.S.
985 241 090 RCS NANTERRE
1 place de Brühl
92330 SCEAUX

Fontainebleau, le 05/07/2025.

FACTURE N°009

Désignation	Montant en €
Provision Taxes Foncières du 01/01/25 au 30/09/25	1 725.00 €

Bail initié le 01/04/2024	Dépôt de garantie :	Loyer annuel HT :
Indice de base : 133.66	8 750.00 €	35 000.00 €
A compter du 01/04/2025		
Indice T4 2024 : 135.30	8 857.36 €	35 429.45 €

Total HT	1 725.00 €
TVA	0.00 €
Net à payer	1 725.00 €

Règlement : A réception.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SCI BLB
Au capital de 1524,49 €
Siège : 30 rue Montmartre - Paris (75001)
RCS PARIS N° D 423 285 535 (1999D02301)
[REDACTED]
[REDACTED]

ANGEL.S.C., S.A.S.
985 241 090 RCS NANTERRE
1 place de Brühl
92330 SCEAUX

Fontainebleau, le 01/09/2025.

FACTURE N°010

Désignation	Montant en €
LOYER HT de base du 01/10/25 au 31/12/25	8 857.36 €
TVA LOYER 20%	1 771.47 €
PROVISION CHARGES HT du 01/10/25 au 31/12/25	450.00 €
TVA CHARGES 20%	90.00 €

Bail initié le 01/04/2024
Indice de base : 133.66
A compter du 01/04/2025
Indice T4 2024 : 135.30

Dépôt de garantie :
8 750.00 €

8 857.36 €

Loyer annuel HT :
35 000.00 €

35 429.45 €

Total HT	9 307.36 €
TVA	1 861.47 €
Net à payer	11 168.83 €
Compte locataire	-35 338.85 €

Règlement : A réception

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SCI BLB
Au capital de 1524,49 €
Siège : 30 rue Montmartre - Paris (75001)
RCS PARIS N° D 423 285 535 (1999D02301)

[REDACTED]
[REDACTED]

ANGEL.S.C., S.A.S.
985 241 090 RCS NANTERRE
1 place de Brühl
92330 SCEAUX

Fontainebleau, le 03/09/2025.

FACTURE N°011

Désignation	Montant en €
Taxes Foncières du 01/10/25 au 31/12/25 Provision facture N°009	2 307.00€ - 1 725.00 €

Bail initié le 01/04/2024	Dépôt de garantie :	Loyer annuel HT :
Indice de base : 133.66	8 750.00 €	35 000.00 €
A compter du 01/04/2025		
Indice T4 2024 : 135.30	8 857.36 €	35 429.45 €

Total HT	582.00 €
TVA	0.00 €
Net à payer	582.00 €

Règlement : A réception.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Date	Compte ANGEL SC	Dû	Payé	lettrage	Restant dû
23/03/2024	Facture N°001 - Dépôt garantie	8 750,00 €		a	0,00 €
23/03/2024	Facture N°002 - Loyer et charges T2 2024	11 040,00 €		b+c+d	0,00 €
18/04/2024	virement		8 750,00 €	a	
18/04/2024	virement		3 680,00 €	b	
07/05/2024	virement		3 680,00 €	c	
11/06/2024	virement		3 680,00 €	d	
01/07/2024	Facture N°003 - Loyer et charges T3 2024	11 040,00 €		e+f+g	0,00 €
03/07/2024	virement		3 680,00 €	e	
06/08/2024	virement		3 680,00 €	f	
02/09/2024	virement		3 680,00 €	g	
07/09/2024	Facture N°004 - Taxes Foncières 2024	1 737,00 €		i	0,00 €
07/09/2024	Facture N°005 - Loyer et charges T4 2024	11 040,00 €		h+j+k	0,00 €
02/10/2024	virement		3 680,00 €	h	
23/10/2024	virement		1 737,00 €	i	
16/11/2024	virement		3 680,00 €	j	
15/12/2024	Facture N°006 - Loyer et charges T1 2025	11 040,00 €		l+m+n	0,00 €
22/12/2024	virement		3 680,00 €	k	
23/01/2025	virement		3 680,00 €	l	
24/03/2025	virement		3 680,00 €	m	
31/03/2025	Facture N°007 - Loyer et charges T2 2025 - Ajustement dépôt garantie	11 276,19 €			11 276,19 €
10/04/2025	virement		3 680,00 €	n	
31/06/2025	Facture N°008 - Loyer et charges T3 2025	11 168,83 €			11 168,83 €
05/07/2025	Facture N°009 - Provision Taxes Foncières 2025	1 725,00 €			1 725,00 €
01/09/2025	Facture N°010 - Loyer et charges T4 2025	11 168,83 €			11 168,83 €
03/09/2025	Facture N°011 - Taxes Foncières 2025	582,00 €			582,00 €

Total 90 567,85 € 54 647,00 €

35 920,85 €

Date	Dépôt de garantie	Dû	Payé	lettrage	Restant dû
23/03/2024	Facture N°001	8 750,00 €		a	0,00 €
18/04/2024	virement		8 750,00 €	a	
31/03/2025	Facture N°007	107,36 €			107,36 €

Total

8 857,36 €

8 750,00 €

107,36 €

Maître
MAUREL Audrey
Commissaire de Justice

1, rue Céline
92160 ANTONY

Tel : 07 88 71 45 53

MAIL :
audreymaurel.antony@gmail.com

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

REFERENCES A RAPPELER

MD:8633 -
SCI BLB/ANGEL.S.C.
Dossier géré par
Audrey MAUREL
Ligne directe
01.47.46.14.92

Emol.	51,58
SCT	9,40
DEP	123,58

H.T.	184,56
Tva 20%	36,91
Timbres	4,30

T.T.C	225,77

COMMANDEMENT DE PAYER VISANT LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE

L'AN **DEUX-MILLE-VINGT-CINQ** ET LE **VINGT-DEUX JUILLET**

Je, Maître MAUREL Audrey, commissaire de Justice Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à Antony, 1 rue Céline 92160 ANTONY, soussignée,

À :

S.A.S ANGEL.S.C.

N° Siret 985241090
dont le siège est 1 Place de Brühl
92330 SCEAUX

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué au Procès Verbal de Signification ci après annexé.

À LA DEMANDE DE :

S.C.I. SCI BLB

N° Siret 423285535
dont le siège est 30 rue Montmartre
75001 PARIS

Agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en notre étude

AGISSANT EN VERTU

- Des dispositions de L'article L. 145-41 du Code de commerce,
- D'un bail commercial signé entre les parties en date à Paris le 27 mars 2024
- Et de la clause résolutoire insérée à votre bail dont copie vous est donnée avec le présent acte,

Concernant le local commercial que vous occupez 1 Place de Brühl à SCEAUX (92330) et désigné comme suit

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE (340)

Un volume de forme irrégulière situé au rez-de-chaussée à l'est composé d'une seule fraction de base A de 90.80 m2 comprise entre les cotes moyennes NGF 102,00 et 106,60, et qui abrite actuellement un local commercial divisé en entrée, surface en partie avant, deux toilettes et deux pièces en partie arrière et mezzanine au-dessus à laquelle on accède par un escalier intérieur, et dont l'adresse postale est 1 Place de Brühl à SCEAUX (92330).

Et le droit à l'enseigne lumineuse drapeau en façade.

I // DEMANDE DE PAIEMENT :

JE VOUS FAIS COMMANDEMENT DE PAYER DANS UN DELAI D'UN MOIS à compter de la date en tête du présent acte, LES LOYERS ET CHARGES IMPAYES ARRETES A JUILLET 2025 SUIVANT DECOMPTE ANNEXE A LA COPIE DE L'ACTE :

Maître
MAUREL Audrey
Commissaire de Justice

1, rue Céline
92160 ANTONY

Tel : 07 88 71 45 53

MAIL :
audreymaurel.antony@gmail.com

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

REFERENCES A RAPPELER

MD:8633 -
SCI BLB/ANGEL S.C.
Dossier géré par
Audrey MAUREL
Ligne directe
01.47.46.14.92

Emol.	51,58
SCT	9,40
DEP	123,58

H.T.	184,56
Tva 20%	36,91
Timbres	4,30

T.T.C	225,77

CAUSES DE LA CREANCE	DEBIT	CREDIT	TVA
Loyers et charges impayés selon décompte annexé	24 170,02		
Coût du présent acte	225,77		36,91
TVA 20,00% HT 184,56 TVA 36,91			
Total	24 395,79	0,00	36,91
Solde	24 395,79		

EN CONSEQUENCE, JE VOUS FAIS COMMANDEMENT DE PAYER LA SOMME DE : VINGT-QUATRE-MILLE-TROIS-CENT-QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES

TRÈS IMPORTANT :

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

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

II // ACQUISITION DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement dans un délai d'UN MOIS à compter de ce jour, vous vous exposez à une procédure judiciaire de résiliation de votre bail et d'expulsion.

Le 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 RÉOLUTOIRE insérée au bail dont copie est jointe au présent acte, ainsi que des dispositions des articles L 145-41 et L 145-17 I 1° du Code de Commerce ci-après rappelés et littéralement rapportés

Article L 145-41 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 à l'article 1343-5 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."

Article L 145-17 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 ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II.-En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20."

**Maître
MAUREL Audrey
Commissaire de Justice**

1, rue Céline
92160 ANTONY

Tel : 07 88 71 45 53

MAIL :
audreymaurel.antony@gmail.com

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

REFERENCES A RAPPELER

**MD:8633 -
SCI BLB/ANGEL S.C.
Dossier géré par
Audrey MAUREL
Ligne directe
01.47.46.14.92**

Emol.	51,58
SCT	9,40
DEP	123,58

H.T.	184,56
Tva 20%	36,91
Timbres	4,30

T.T.C	225,77

Reproduction de la clause résolutoire

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

11/06/2024	virement		3 680,00 €	d	
01/07/2024	Facture N°003 - Loyer et charges T3 2024	11 040,00 €		e+f+g	0,00 €
03/07/2024	virement		3 680,00 €	e	
06/08/2024	virement		3 680,00 €	f	
02/09/2024	virement		3 680,00 €	g	
07/09/2024	Facture N°004 - Taxes Foncières 2024	1 737,00 €		i	0,00 €
07/09/2024	Facture N°005 - Loyer et charges T4 2024	11 040,00 €		h+j+k	0,00 €
02/10/2024	virement		3 680,00 €	h	
23/10/2024	virement		1 737,00 €	i	
16/11/2024	virement		3 680,00 €	j	
15/12/2024	Facture N°006 - Loyer et charges T1 2025	11 040,00 €		l+m+n	0,00 €
22/12/2024	virement		3 680,00 €	k	
23/01/2025	virement		3 680,00 €	l	
24/03/2025	virement		3 680,00 €	m	
31/03/2025	Facture N°007 - Loyer et charges T2 2025 - Ajustement dépôt gara	11 276,19 €			11 276,19 €
10/04/2025	virement		3 680,00 €	n	
31/06/2025	Facture N°008 - Loyer et charges T3 2025	11 168,83 €			11 168,83 €
05/07/2025	Facture N°009 - Provision Taxes Foncières 2025	1 725,00 €			1 725,00 €
		Total	78 817,02 €	54 647,00 €	24 170,02 €

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

REFERENCES A RAPPELER
MD:8633 -

COUT DE L'ACTE	
Emol.	51,58
SCT	9,40
DEP	123,58

H.T.	184,56
Tva 20%	36,91
Timbres	4,30

T.T.C	225,77

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

(REMISE ETUDE)

Je, Maître MAUREL Audrey, commissaire de Justice Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à Antony, 1 rue Céline 92160 ANTONY, soussignée,

Certifie avoir signifié le : **vingt-deux juillet deux-mille-vingt-cinq**

A la requête de : **SCI SCI BLB**

Et autres demandeurs en tant que de besoins mentionnés dans l'acte signifié.

un BAUXCOM COMMANDEMENT PAYER LOYER CLAUSE RESOLUTOIRE

A : S.A.S ANGEL.S.C. N° Siret 985241090 dont le siege est 1 Place de Brühl 92330 SCEAUX

Cet acte a été signifié le **22 juillet 2025**, par **Commissaire de Justice**, dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites :

Le destinataire étant absent et n'ayant pu lors de mon passage avoir des précisions suffisantes, ou le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, en l'absence de toute personne au siège social ou d'une personne acceptant de recevoir l'acte, et vérifications faites que le destinataire y est bien domicilié suivants les éléments ci-après :

- ✓ Le nom LUCIE SAINT CLAIR figure sur l'enseigne commerciale
- ✓ L'adresse est confirmée par la personne rencontrée sur place.
- ✓ Le siège de la société figure à cette adresse sur le site Infogreffe

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

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

La signification à destinataire s'avérant impossible pour les raisons précédentes, la copie du présent acte a été déposée en mon Etude, sous 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 le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

Conformément à l'article 656 du C.P.C, un avis de passage daté de ce jour, avertissant de la présente signification et mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications de retrait de l'acte en l'étude a été laissé ce jour au siège social du signifié.

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 et rappelant que la copie de l'acte doit être retirée dans les plus brefs délais en mon étude contre récépissé ou émargement par l'intéressé ou par une personne spécialement mandatée.

La copie de l'acte est conservée en l'étude pendant trois mois. Passé ce délai, le Commissaire de Justice en est déchargé.

Le Commissaire de Justice peut, à la demande du destinataire, transmettre la copie de l'acte à une autre étude ou celui-ci pourra la retirer dans les mêmes conditions.

Le présent acte n'est pas soumis à taxe fiscale et comporte, **5 pages**.

Me Audrey Maurel

