

EXPEDITION

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE RODEZ
COUR D'APPEL DE MONTPELLIER
SCP Jonathan BOUZAT-NOYRIGAT

Commissaires de Justice Associés

Huissier de Justice

Email huissier-12@orange.fr

2, Rue du Palais - 12500 ESPALION

Tél. 05.65.48.22.25

www.huissier-12.com



COUR D'APPEL

DE MONTPELLIER

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

Article R.322-2 du Codes des Procédures Civiles d'Exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE SIX JUILLET



A LA REQUETE DE :

La société dénommée **EOS France**, Société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 18.300.000,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° B 488 825 217, dont le siège social est 74 Rue de la Fédération 75015 PARIS, agissant en vertu de ses pouvoirs et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité

audit siège

Agissant en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022, en qualité de représentant-recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FONCRED V représentée par la société FRANCE TITRISATION, Société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 240.460,00 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° B 353 053 531, dont le siège social est 1 Boulevard Haussmann 75009 PARIS

Le Fonds commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION, venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, Société Anonyme, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 552 120 222, dont le siège social 29 Boulevard Haussmann 75009 PARIS, prêteur initial, suivant acte de cession de créances en date du 3 août 2022

Faisant éléction de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de **Maître Maxime BESSIERE**, avocat membre de la SELARL COUTURIER BESSIERE, inscrit au Barreau de RODEZ (12), y domicilié 5 Boulevard d'Estourmel, où pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit, et postulant de la SELARL AMMA, avocats au Barreau de Montpellier domiciliée 8 rue André Michel – 34000 MONTPELLIER,

Au Cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites.

AGISSANT EN VERTU DE :

La Copie exécutoire d'un acte Authentique de Vente et Prêt reçu par Maître Pierre LAURENS, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Pierre LAURENS et Benoît ESPINASSE, Notaires Associés », en date du 04 février 2014, contenant Prêt immobilier d'un montant de 238.050,00 euros au taux de 3,85 % l'an, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée le 21.02.2014 sous les références Vol. 2014V n° 267.

Qu'aux termes d'une lettre de mise en demeure recommandée avec accusé de réception en date du 17 février 2020, la déchéance du terme du prêt a été prononcée.

Des Articles R.322-1 à R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2. »

Article R.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« Le procès-verbal de description comprend :

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant. »

Article R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Je soussigné, Maître Jonathan NOYRIGAT, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP Jonathan BOUZAT NOYRIGAT, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à Espalion (AVEYRON), 2 Rue du Palais.

A été requis à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés :

DESIGNATION DES BIENS :

IMMEUBLE UN :

Situé à ENTRAYGUES-SUR-TRUYERE (AVEYRON) 12140 3 Place de la République :

Dans un immeuble à usage mixte de commerce et d'habitation, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un troisième mansardé avec cour et remise sur l'arrière,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	212	3 Place de la République	00 ha 01 a 28 ca

Lesdits bien et droits immobiliers consistant en :

Lot numéro treize (13) :

Au sous-sol de l'immeuble,

Une GRANDE CAVE au bas de l'escalier de la cour (côté Béziat)

Et les quatorze millièmes (14 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Au rez-de-chaussée,

L'entier rez de chaussée comprenant une salle de café, une autre salle derrière et une cuisine,

Et les deux cent quarante millièmes (240 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Au rez-de-chaussée de la remise,

Un autre débarras donnant sur la rue de l'Horloge (côté Gratio).

Et les dix-neuf millièmes (19 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Au premier étage de la remise,

Une pièce ayant accès par un escalier extérieur de par la cour, un couloir et un WC,

Et les soixante-sept millièmes (67 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAURENS Pierre, notaire à ENTRAYGUES SUR-TRUYERE, le 17 octobre 1989 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RODEZ le 15 décembre 1989 volume 5786 numéro 6.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LAURENS Pierre, Notaire à ESPALION le 14 octobre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RODEZ le 24 Octobre 2013 12.04P01 2013P5452.

IMMEUBLE DEUX :

A ENTRAYGUES-SUR-TRUYERE (AVEYRON) 12140 4 Place de la République,

Un immeuble comprenant une partie à usage commercial et une partie à usage d'habitation (chambres d'hôtes)

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	213	4 Place de la République	00 ha 01 a 13 ca

Me suis rendu ce jour à ENTRAYGUES-SUR-TRUYERE (AVEYRON) 3 & 4 Place de la République :

Conformément à l'article L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui dispose :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi.

En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L. 142-1 et L. 142-2. Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier de justice ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant ».

Conformément à l'article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui

à l' des viles

dispose :

« En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.

Dans les mêmes conditions, il peut être procédé à l'ouverture des meubles ».

Là étant, j'ai procédé aux descriptifs et à l'état de la superficie des immeubles comme suit :

En présence de Monsieur Emilien TEIL Gérant de la SCI E & E ;

I - IMMEUBLE DEUX :

A ENTRAYGUES-SUR-TRUYERE (AVEYRON) 12140 4 Place de la République,

Un immeuble comprenant une partie à usage commercial et une partie à usage d'habitation (chambres d'hôtes)
--

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	213	4 Place de la République	00 ha 01 a 13 ca

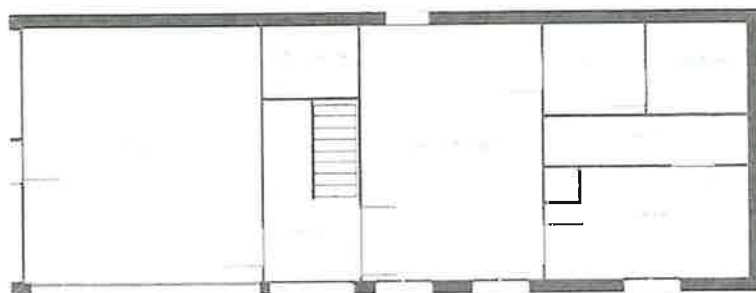
L'immeuble est actuellement exploité par la SARL LES 2 CHOUX, société à responsabilité limitée ayant son siège social 3-4 Place de la République suivant bail commercial sous seing privé en date du 06 Janvier 2014 ayant pris effet le 1^{er} Janvier 2014 pour se terminer le 31 Décembre 2022 et depuis lors en tacite prolongation (Bail annexé au présent descriptif).

Vue satellite Géoportail de l'immeuble cadastré Section AC n°213 (Extrait du Plan cadastral annexé au descriptif) :





Rez de chaussée



RDC vers
Etage 1



Entrée 7,96 m² : Un escalier en bois permet d'accéder aux étages de la bâtisse. Carrelage au sol. Pierres aux murs et peinture.







Séjour 27,48 m² : Parquet au sol, peinture et tapisserie aux murs, peinture au plafond ; un évier inox.









Salle à manger 21,10 m² : parquet au sol peinture et tapisserie aux murs, plafond peint. Des toilettes et la chaufferie sont accessibles depuis cette pièce.







WC 4,12 m² : un W.C. suspendu et un lavabo, carrelage au sol, peinture et tapisserie aux murs. Peinture au plafond.





Chaufferie 4,25 m² : carrelage au sol, murs bruts et peints, placo au plafond. Une chaudière Fioul condensation 2009 puissance 38Kw De Dietrich et une cuve à Fioul. Ballon 250L.







Cuisine 9,11 m² : Carrelage au sol et aux murs, plafond peint.

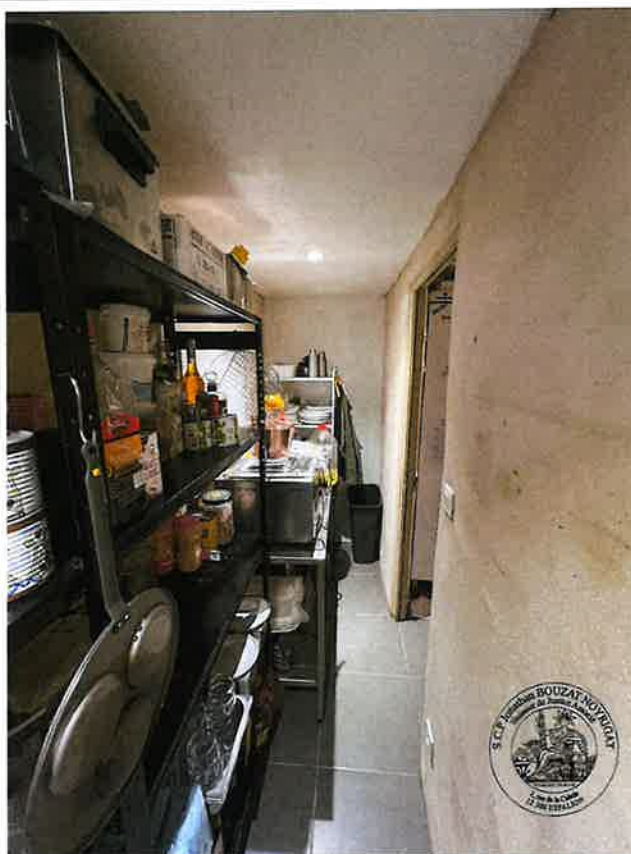








Cellier 4,40 m² : Carrelage au sol, peinture aux murs et au plafond.



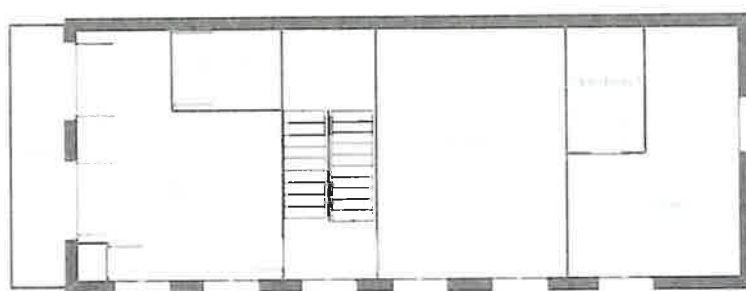




WC 2 1,26 m² : Il se situe entre le rez-de-chaussée et l'étage 1. Un W.C. sur pied et un lavabo. Carrelage au sol. Faïence, plaques de plâtre et peinture aux murs, plafond peint.



Etage 1



**Etage 1
vers
Etage 2**





1^{er} étage : Chambre à gauche en sortie d'escalier



Chambre n°1 23,87 m² : Grande chambre avec parquet au sol, Pierres apparentes aux murs et peinture aux murs et au plafond.









Chambre n°2 16 ,26 m² : petite chambre avec parquet au sol, peinture au plafond et aux murs.









Salle d'eau 1 4,25 m² : attenante à la chambre n°2 : carrelage au sol, peinture aux murs et au plafond.
Un lavabo et une douche à l'italienne avec W.C. sur pied.











Chambre 3 21,36 m² : à droite en sortie d'escalier. Parquet au sol peinture aux murs et au plafond









Salle d'eau n°2 3,98 m² : parquet au sol, peinture aux murs et plafond, un W.C., un lavabo une douche à l'italienne.

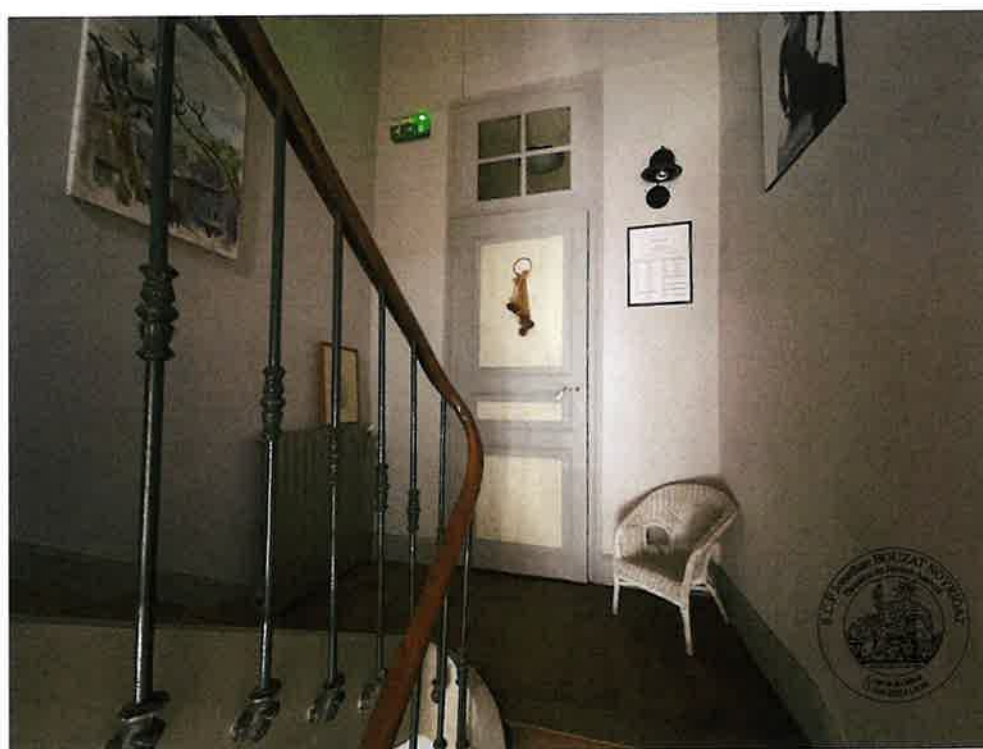


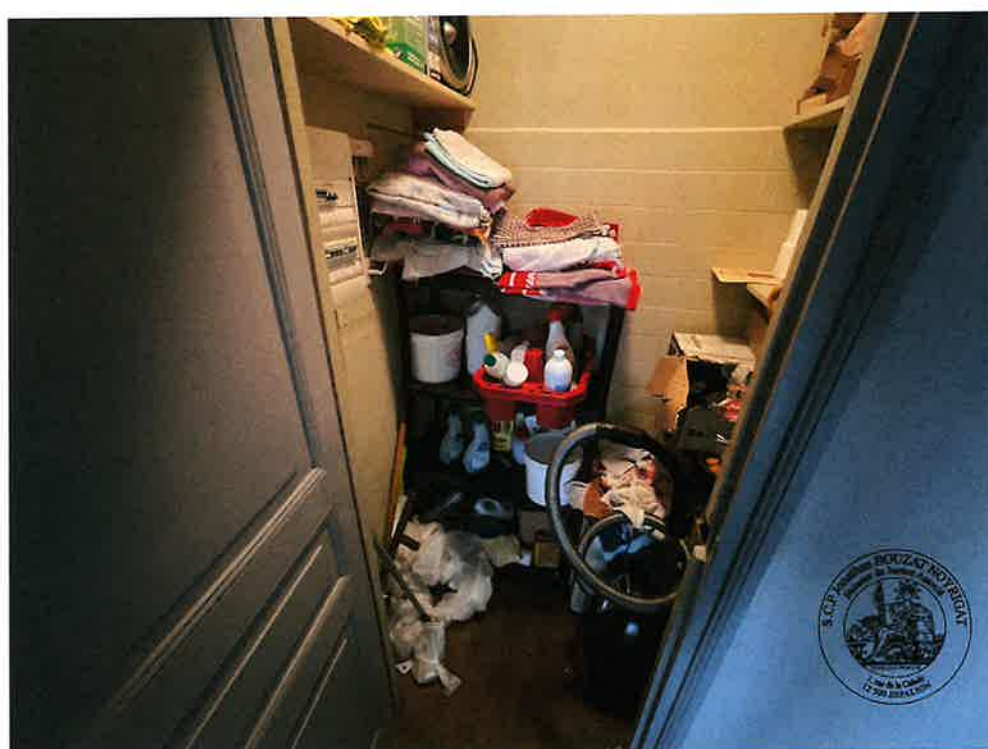




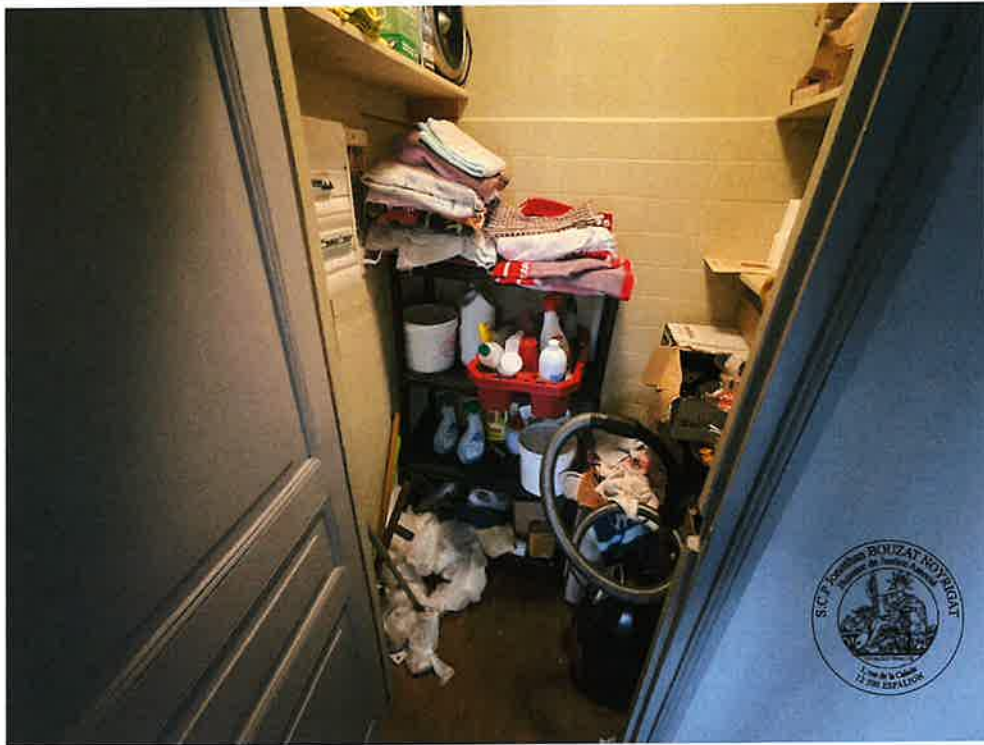


Étage 1 vers étage 2



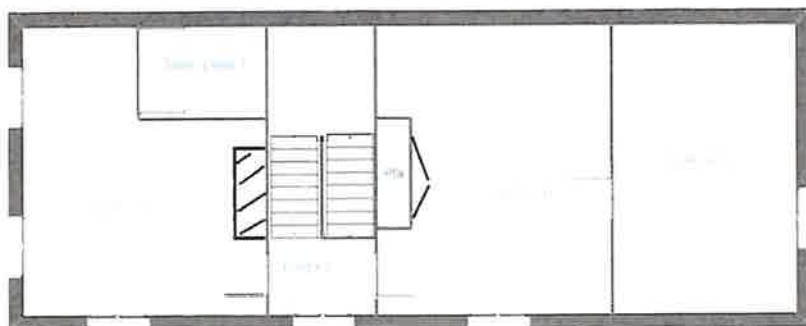


Débarras : 1,43 m² Plancher bois, Faïence et peinture aux murs.





Etage 2



**Etage 2
vers
Etage 3**



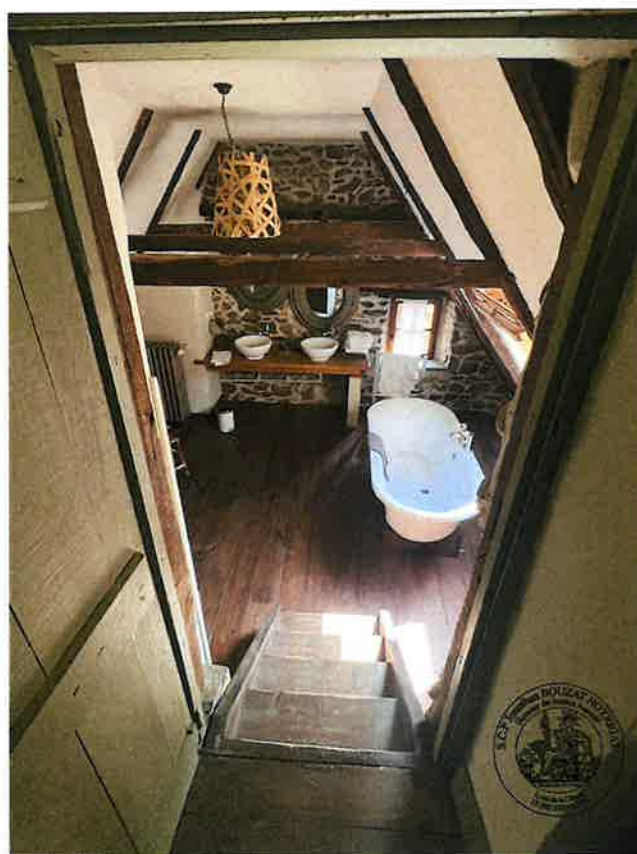




Chambre n°4 24,41 m² : En sortie d'escalier à gauche. Parquet au sol peinture aux murs et au plafond.







Salle de bains 12,06 m² : Parquet au sol peinture aux murs et au plafond, un W.C., une douche à l'italienne, une baignoire et une double vasque.







Chambre n°5 18,86 m² : En sortie d'escalier à droite. Parquet au sol peinture murs et plafond.







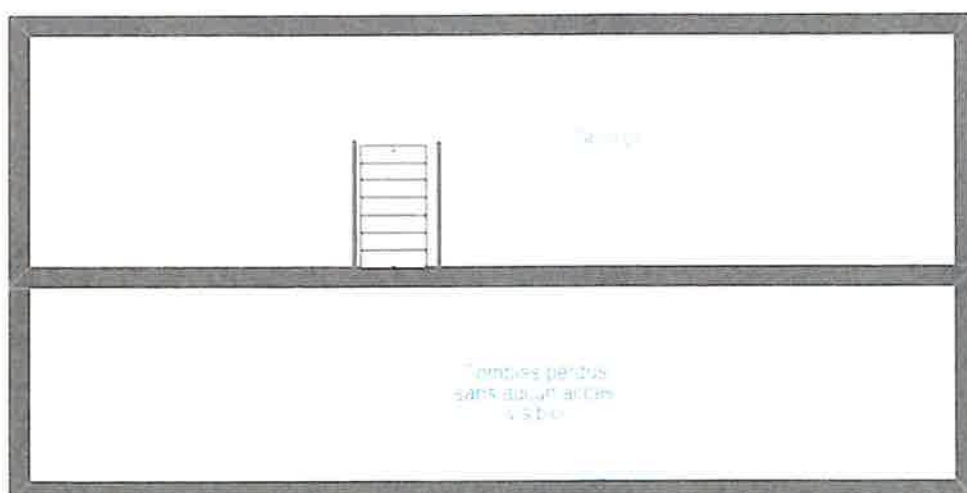
Salle d'eau 3 4,19 m² : Un W.C. sur pied, un lavabo, une douche à l'italienne. Parquet au sol peinture aux murs et au plafond







Etage 3



Grenier 6 m² :





II - IMMEUBLE UN :

Situé à ENTRAYGUES-SUR-TRUYERE (AVEYRON) 12140 3 Place de la République :

Dans un immeuble à usage mixte de commerce et d'habitation, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un troisième mansardé avec cour et remise sur l'arrière,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	212	3 Place de la République	00 ha 01 a 28 ca

Lesdits bien et droits immobiliers consistant en :

Lot numéro treize (13) ; Lot numéro quinze (15) ; Lot numéro vingt et un (21) ; Lot numéro vingt-deux (22) ;

Les lots énumérés ci-dessus sont exploités par la SARL LES 2 CHOUX, société à responsabilité limitée ayant son siège social 3-4 Place de la République suivant bail commercial sous seing privé en date du 06 Janvier 2014 ayant pris effet le 1^{er} Janvier 2014 pour se terminer le 31 Décembre 2022 et depuis lors en tacite prolongation. Monsieur Emilien TEIL me déclare qu'il n'y a pas de syndic qui gère l'immeuble à ce jour.



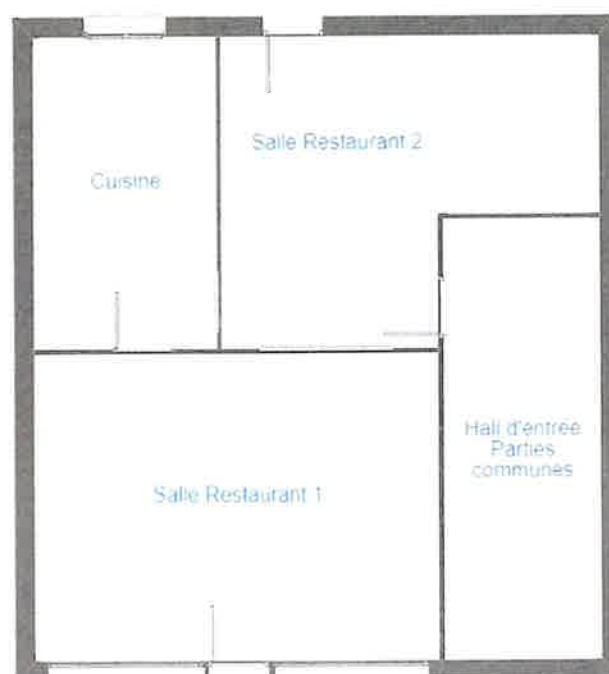
Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

Localisation du bien et vue extérieure :



Commerce situé 3 Place de la République cadastré section AC N°212

Rez de chaussée



Lot numéro quinze (15) : Au Rez-de-chaussée : L'entier rez de chaussée comprenant une salle de café, une autre salle derrière et une cuisine (dans le descriptif nommé Salle de Restaurant 1 ; Salle de Restaurant 2 et cuisine)



Salle de Restaurant 1 27,42 m² : carrelage au sol, peinture aux murs, peinture et lambris peint au plafond. Un comptoir, évier inox 2 bacs. Un chauffage électrique Acova.





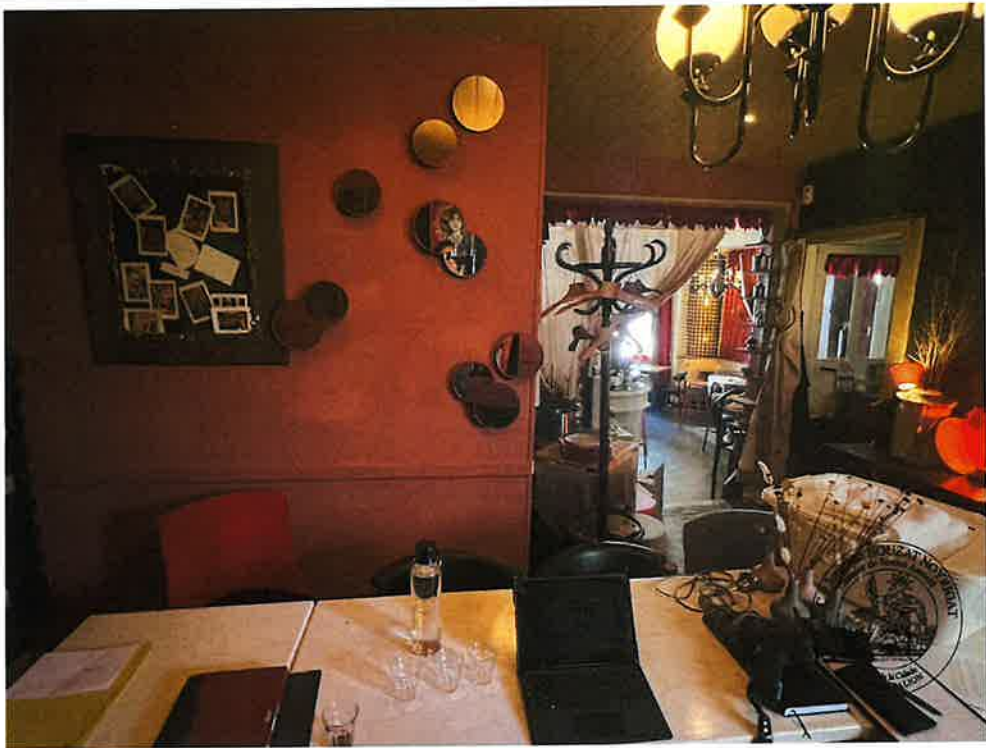


Salle de restaurant 2 16,30 m² : parquet au sol, peinture aux murs, lambris peint au plafond. Une climatisation.



Il faut noter qu'une ouverture a été créée entre la salle de restaurant 2 située dans l'immeuble au 3 Place de la République et la salle à manger située dans l'immeuble au 4 Place de la république.







Cuisine 11,74 m² : carrelage au sol peinture aux murs et au plafond

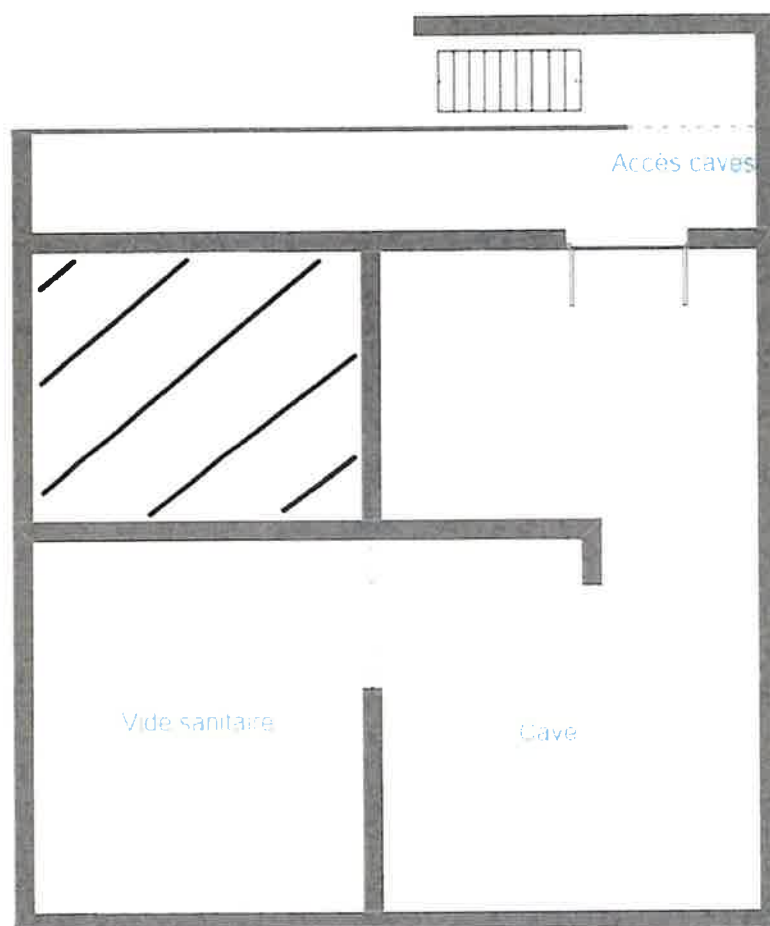








Sous-sol





Accès cave



Lot numéro treize (13) : Au sous-sol de l'immeuble une Grande Cave (40,19 m² hors carrez) béton et gravillon au sol, plancher supérieur au plafond, murs en pierres. Un chauffe-eau RHEEMGLAS.

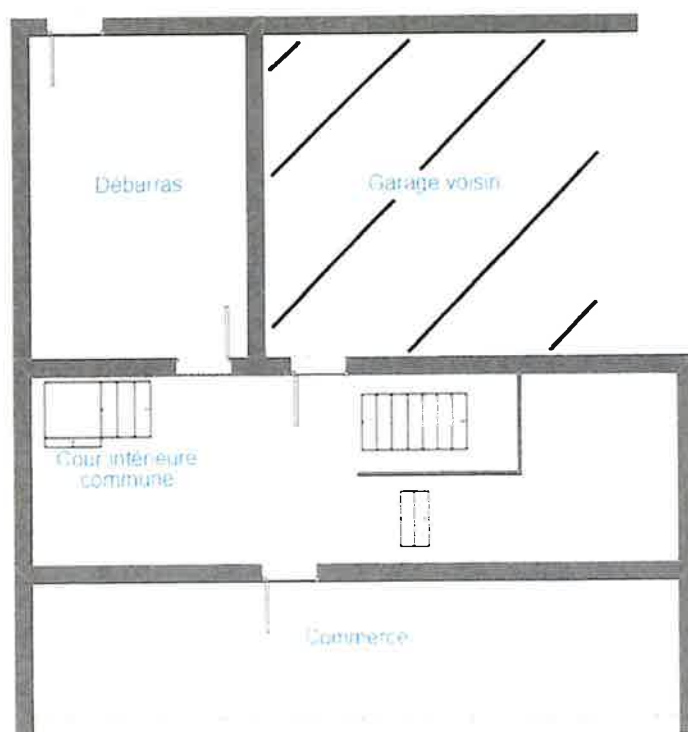








Annexe - RDC

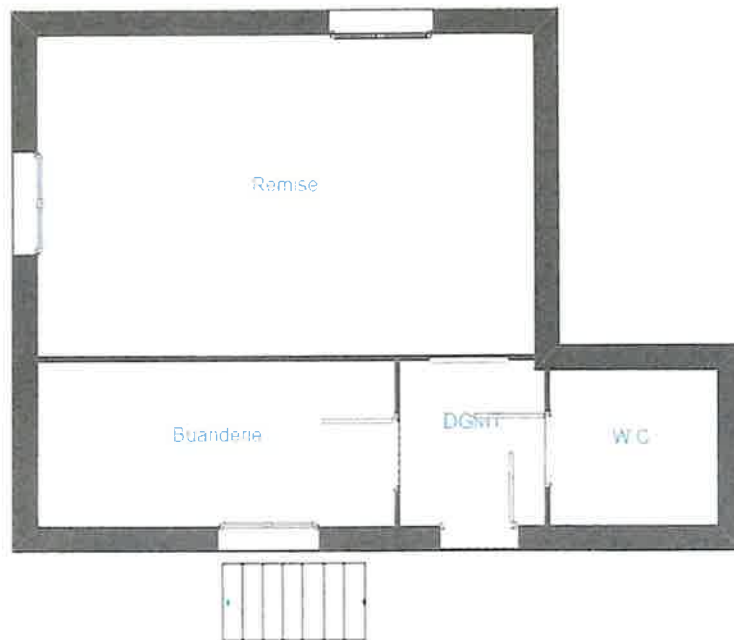


Lot numéro vingt et un (21) : un débarras 10,83 m² donnant sur la rue de l'horloge. Béton au sol pierres aux murs parquet étage supérieur au plafond.





Annexe - Etage 1



Lot numéro vingt deux (22) : une pièce ayant accès par un escalier extérieur de la cour, un couloir et un WC. Dans le descriptif Buanderie, remise, dégagement et W.C.





Buanderie 2,78 m² : Carrelage au sol, peinture aux murs et lambris au plafond.



Remise 12,89 m² : Lino au sol, tapisserie aux murs et lambris au plafond.





W.C. 1,65 m² : Carrelage au sol, peinture aux murs et lambris au plafond.





Groupe extérieur Panasonic Inverter.

Mes constatations terminées, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur 96 pages, auquel sont intégrées les photographies effectuées par moi-même ce jour pour servir et valoir ce que de droit.

DONT PROCES VERBAL DE CONSTAT



Jonathan NOYRIGAT
Huissier de Justice

Commune :
ENTRAYGUES-SUR-TRUYERE

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

Date d'édition : 19/07/2023
(fuseau horaire de Paris)

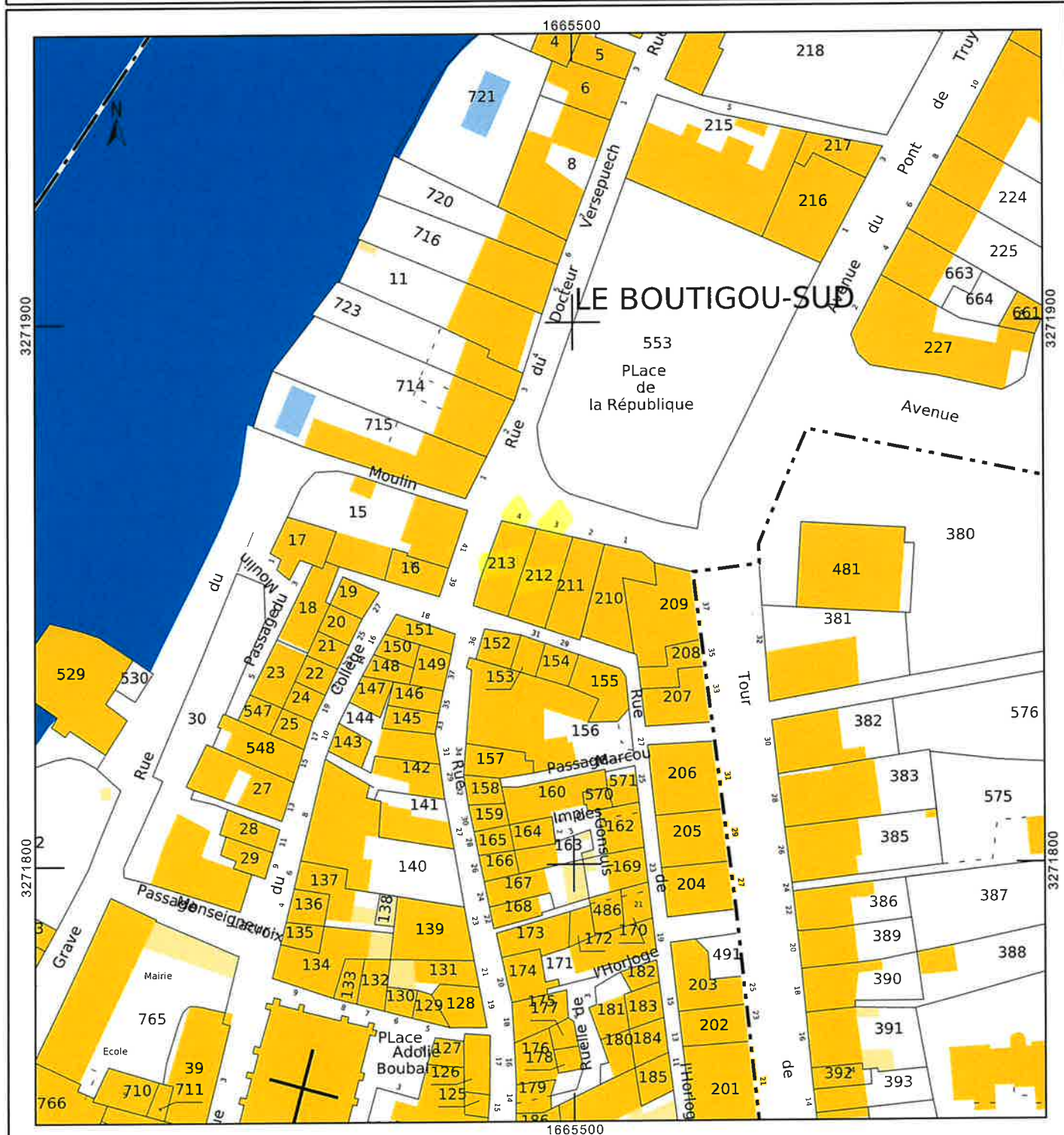
Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC RODEZ
2, avenue du 8 mai 1945 12024
12024 RODEZ CEDEX 9
tél. 05 65 77 85 45 -fax 05 65 77 85 42
ptgc.rodez@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignés

- La société E & E,

Société civile immobilière au capital de 10 000 euros,

Ayant son siège social sis 3-4, Place de la République 12140 ENTRAYGUES SUR TRUYERE,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ, sous le numéro 799 456 462

Représentée par ses co-gérants Monsieur Emilien TEIL et Madame Elodie TEIL,

Ci-après dénommée "le Bailleur",
D'une part,

Et :

- La société LES 2 CHOUX,

Société à responsabilité limitée au capital de 20 000 euros,

Ayant son siège social sis 3-4, Place de la République 12140 ENTRAYGUES SUR TRUYERE,

En cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ,

Représentée par ses seuls associés co-gérants Monsieur Emilien TEIL et Madame Elodie TEIL,

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ au plus tard le 30 avril 2014,

A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit des associés, solidairement et indéfiniment, lesquels seront tenus à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation,

Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre LAURENS, notaire de la Société Civile Professionnelle dénommée « Pierre LAURENS et Benoît ESPINASSE, Notaires Associés », dont le siège social est à ESPALION (AVEYRON), 21 Boulevard de Guizard, en date du 18 novembre 2013, Monsieur Emilien TEIL et Mme Elodie TEIL ont signé un compromis de vente pour l'acquisition auprès de la SCI LE PANIER, société civile immobilière, au capital de 150 000 euros, dont le siège social est sis Le Code 12140 LE FEL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ sous le numéro 511 570 095, de deux ensembles immobiliers situés respectivement 3 et 4 Place de la République 12140 ENTRAYGUES SUR TRUYERE (AVEYRON), cadastrés :

section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AC	212	3, Place de la République	00 ha 01 a 28 ca	Sol
AC	213	4, Place de la République	00 ha 01 a 13 ca	Sol

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les immeubles à usage de commerce et d'habitation dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

I - Désignation des immeubles loués

Dans deux ensembles immobiliers sis 3-4, Place de la République à ENTRAYGUES SUR TRUYERE (12140), une surface à usage de commerce et d'habitation d'environ 300 mètres carrés, qui se compose comme suit :

- Au 3, Place de la République à ENTRAYGUES SUR TRUYERE (12140), dans un immeuble à usage mixte de commerce et d'habitation, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un troisième mansardé avec cour et remise sur l'arrière :
 - Lot n°13 : Au sous-sol de l'immeuble, une grande cave au bas de l'escalier de la cour (côté Béziat) et les 14/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
 - Lot n°15 : Au rez-de-chaussée, l'entier rez-de-chaussée comprenant une salle de café, une autre salle derrière et une cuisine, et les 240/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
 - Lot n° 21 : Au rez-de-chaussée de la remise, un autre débarras donnant sur la rue de l'Horloge (côté Gratio) et les 19/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
 - Lot n°22 : Au premier étage de la remise, une pièce ayant accès par un escalier extérieur de par la cour, un couloir et un WC, et les 67/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Au 4, Place de la République à ENTRAYGUES SUR TRUYERE (12140), dans un immeuble comprenant une partie à usage commercial et une partie à usage d'habitation :

- Quatre pièces à l'étage qui seront exploitées par la SARL LES 2 CHOUX à titre de chambres d'hôtes, 2 salles au rez-de-chaussée, une cuisine et des combles.

Il n'est pas nécessaire de désigner plus amplement les lieux, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités.

II - Affectation des lieux loués

Les lieux loués sont affectés à l'exercice d'une activité commerciale et à usage d'habitation.

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités suivantes : restauration rapide ou classique sur place et la vente à emporter, café, restaurant, chambres d'hôtes de type gîte, salon de thé, bar à vin, bar à cocktail, restaurant tapas.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles indiquées ci-dessus.

Le preneur fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux, le Bailleur ne devant pas être inquiété à ce sujet.

III - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2014 pour se terminer le 31 décembre 2022.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

IV- Conditions financières du bail

Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de TROIS MILLE EUROS (3 000 euros) toutes charges comprises.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu, soit 3 000 euros, sera payable mensuellement et d'avance le premier jour de chaque mois entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le loyer ci-dessus mentionné est fixé sur la base du dernier indice I.N.S.E.E. du coût de la construction connu au jour de la signature du bail, c'est-à-dire 1612 (3^e trimestre 2013).

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors d'un paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même Code.

4° Dépôt de garantie

Les parties conviennent d'un commun accord qu'aucun dépôt de garantie ne sera effectué.

5° Charges

D'un commun accord entre les parties, il a été convenu qu'aucune contribution aux charges de copropriété ne sera applicable.

6° T.V.A.

Le présent bail étant soumis à la T.V.A., ladite taxe sera facturée au Preneur, lequel s'engage à en régler le montant au Bailleur en même temps que chaque terme de loyer et en sus de celui-ci.

Impôts et taxes

Article 1^{er}

Le Preneur acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, 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. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, de matériels et de marchandises.

Article 2

Le Preneur remboursera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière.

Article 3

Les impôts et taxes qui au terme du paragraphe ci-dessus sont à la charge du Preneur sont considérés par l'Administration Fiscale comme un supplément de loyer, assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au même titre que le loyer.

Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

V- Etat des lieux loués

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Les parties conviennent de ne pas procéder à un état des lieux étant donné qu'elles connaissent bien les lieux loués.

VI- Entretien des lieux loués

Art. 1^{er}. - Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Art. 2. - Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Art. 3. - Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

VII-Travaux en cours de bail

A - Travaux par le Preneur

Article 1^{er}

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

Article 2

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

Article 3

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail 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, et ce aux frais du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

B - Travaux effectués par le Bailleur

Article 1^{er}

Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance, sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil. En application de ce texte, si les travaux durent

6  ET  ET

plus de quarante jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Article 2

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 pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

VIII- Réparations

Article 1^{er}

Le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs. Toutes les autres réparations sont à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Article 2

Le Preneur comme le Bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

A défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

IX-Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués

A - Modalités de jouissance des locaux

Article 1^{er}

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité...

Article 2

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Article 3

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 4

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Sur un plan général, il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

B - Visite des lieux

1° En cours de bail

Article 1^{er}

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou le syndic de copropriété, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

Article 2

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

Article 3

Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

X. Assurances

Dès l'entrée en jouissance, le Preneur s'engage à souscrire des polices d'assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée du bail contre les risques locatifs et contre ceux pouvant surgir du fait de l'exercice de son activité professionnelle.

Il doit, sur simple demande du Bailleur, pouvoir justifier de la souscription desdites polices ainsi que des primes correspondantes.

Ces différentes polices doivent, en tout état de cause, comporter une clause de renonciation à exercer tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

XI- Destruction des lieux loués

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XII- Transmission du contrat

Cession de droit au bail

Article 1^{er}

La cession isolée du droit au bail est autorisée. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

Article 2

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre des cessionnaires.

Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux loués, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit, sans l'autorisation préalable et expresse du Bailleur.

En tout état de cause, le sous-locataire ne pourra invoquer à son bénéfice aucun droit au renouvellement de la sous-location à l'expiration du bail.

Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

XIII- Renouvellement du bail

Art. 1^{er}. - Fixation du loyer du bail renouvelé

Si les deux parties s'accordent pour renouveler le bail, elles fixeront d'un commun accord le montant du loyer.

Art. 2. - Établissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

XIV- Restitution des lieux

Article 1^{er}

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin 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 le Président du Tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Article 2

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Article 3

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Article 4

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

XV- Changement d'état ou de statut juridique du Preneur

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de Président...), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

XVI- Clause résolutoire

Article 1^{er}

À 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 frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, 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, le présent bail sera résilié de plein droit.

Article 2

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin 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 le Président du Tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Handwritten signatures and initials: "H ET" and "JE ET"

Article 3

Dans le cas où le Bailleur n'exécute pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

XVII- Clause pénale

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

XVIII-Règlement de différend

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes sont de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont sis les locaux, objet du présent bail.

XIX - Enregistrement

D'un commun accord, les parties décident de dispenser le présent bail de la formalité de l'enregistrement.

XX- Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

XXI - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Bailleur en son siège social
- le Preneur dans les locaux loués

Fait à ENTRAYGUES SUR TRUYERE
Le 6 janvier 2014
En 3 exemplaires

Le Bailleur
P/ SCI E & E
M. Emilien TEIL & Mme Elodie TEIL

Le Preneur
P/ SARL LES 2 CHOUX
M. Emilien TEIL & Mme Elodie TEIL


Mme TEIL E.



Mme TEIL E.
