

SCP Dominique DOMENGET
Claude PONTIER
Charles-Marie NASSER
HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES

Titulaire d'un Office d'Huissier
de Justice à L'ISLE SUR LA
SORGUE

COMPETENCE SUR TOUT
LE VAUCLUSE
y demeurant

165 chemin de la Muscadelle
84808 L'ISLE SUR LA
SORGUE CEDEX

☎ 04.90.20.65.25

☎ 04.90.20.85.80

domenget-

pontier@wanadoo.fr

IBAN FR82 4003 1000 0100
0033 2701 F94 BIC

CDCGFRPP CAISSE DES
DEPOTS COMPTE AFFECTE
RCS Avignon 350 044 871

00035 CDF APF 69107

ACTE

**D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

1° EXPEDITION

N° Acte : MD32681_3 000045 5904
Référence :

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE DIX HUIT JUIN

SCP Dominique DOMENGET-Claude PONTIER-Charles-Marie NASSER,
Huissiers de Justice associés, titulaire d'un office d'Huissier de Justice à la
résidence de L'ISLE/SORGUE y demeurant 165 chemin de la Muscadelle 84808
L'ISLE/SORGUE, l'un de ses associés.

A la demande de CREDIT FONCIER DE FRANCE venant aux droits de la
société ENTENIAL suite à fusion absorption selon traité en date du 15 Avril 2005
approuvé par Assemblée Générale du 1er juin 2005 et publié au BALO le 13 Juin
2005 SA immatriculée au RCS de PARIS B N° 542 029 848 PCA Monsieur
Francois PEROL ayant son siège à 19 rue des Capucines 75001 PARIS Poursuites
et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié es qualité audit
siège.

Qui fait élection de domicile au Cabinet de Maître Guillaume FORTUNET
membre de la SCP FORTUNET & ASSOCIES avocat au Barreau d'AVIGNON
demeurant ladite ville Hôtel Fortia de Montréal 10 rue du Roi René lequel se
constitue et occupera pour la requérante sur les présentes poursuites de saisie .

Agissant en vertu de :

Un acte reçu en l'Etude de Me PUJOL Notaire en date du 30 décembre 2004

**Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque
conventionnelle publiée le 24/02/2005 Vol 2005 V N° 584 .**

Procédant en exécution des articles R322-1 322-2 et 322-3 du code des Procédures
civiles d'exécution à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble
objet de la saisie immobilière et la vente aux enchères Publiques à l'encontre de

LA S.A.R.L CSJ immatriculée au RCS LYON sous le N° 479 141 335 ayant son
siège social est à VILLEURBANNE 69100 C/O Société FIDUCIAIRE CENTREX
107 boulevard de Stalingrad et actuellement 18 Avenue Félix Faure 69007 LYON
Pris en la personne de son représentant légal en exercice .

Le biens objet de la saisie est sis commune de CHEVAL BLANC 84460 dans un
immeuble à usage de retraite dénommé RESIDENCE LES SEREINS Quartier de
l'Eglise 149 rue des Ecoles cadastré :

Section AD N° 163 pour 00 ha 04 a 20 ca
Section AD N° 227 pour 00 ha 10 a 99 ca
Section AN N° 335 pour 00 ha 00 a 21 ca
Section AD N° 337 pour 00 ha 00 a 36 ca
Section AD N° 339 pour 00 ha 45 a 48 ca
Section AD N° 341 pour 00 ha 00 a 09 ca
Section AD N° 343 pour 00 ha 77 a 05 ca



LOT QUATRE (4) un local à usage d'habitation situé au rez de chaussée du bâtiment portant le numéro 4 sur le plan du rez de chaussée comprenant une pièce principale avec dépendances et les 86.10.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales .

LOT DIX (10) Un local à usage d'habitation situé au rez de chaussée du bâtiment portant le N°10 sur le plan du rez de chaussée comprenant une pièce principale avec dépendance et les 90/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales .

Objet d'un état descriptif de division règlement de copropriété selon acte de Maître CAFLERS Notaire en date du 30/12/2004 publié le 08/02/2005 vol 2005 P N° 910.

Il s'agit d'une maison de retraite RESIDENCE LES SEREINS à CHEVAL BLANC 84460 quartier de l'Eglise 149 rue des Ecoles dans laquelle se trouvent les deux lots sus visés qui sont occupés par des Résidents de la maison de retraite .

Il m'est précisé par Madame XXX, qu'il s'agit de XXX

XXX qui gère les loyers investisseurs

Il a été signé un bail commercial entre XXX

Le loyer actuel à reverser par trimestres et de 2460.11 € HT soit 2595.42 € TTC





Il s'agit de deux chambres de 13 m² au rez de chaussée avec fenêtre équipée de volet roulant manuel .

Les murs sont recouverts de papier peints et d'un sol en stratifié

Depuis cette pièce on accède à une salle d'eau WC équipée d'un lavabo sur colonne avec tablette et miroir et d'une douchette et WC avec chasse dorsale .

Les murs sont peints et le sol stratifié .

Les deux chambres sont identiques et sont toutes deux occupées par un résident de la maison de retraite .

Chambre N° 4



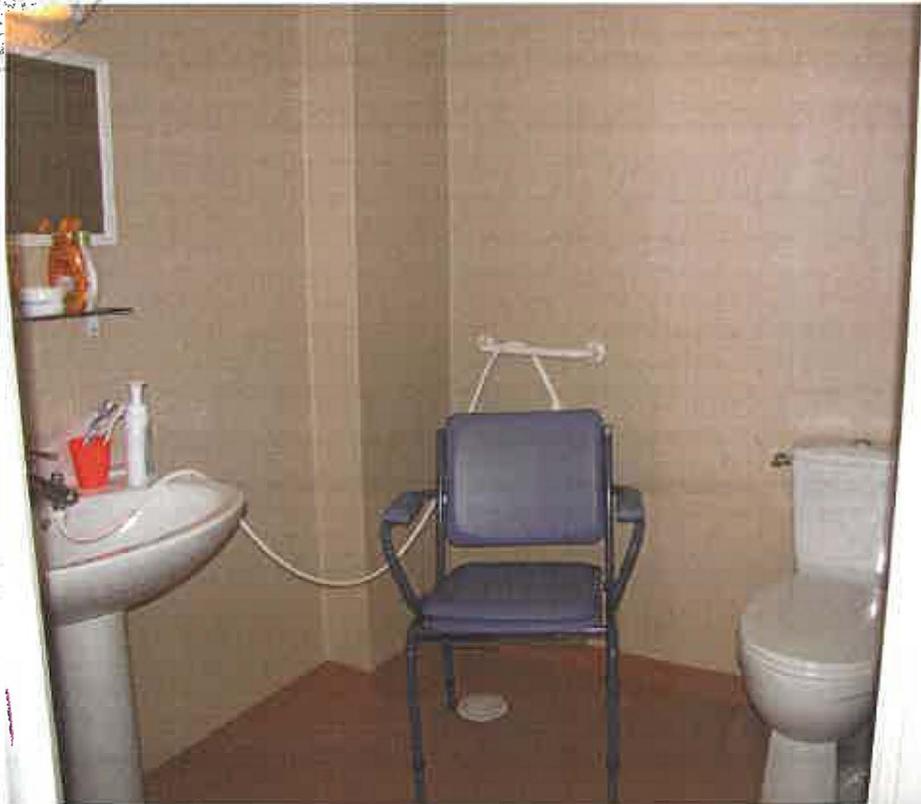






Chambre N° 10







Ayant terminé mes constatations je me suis retiré des lieux .

DE TOUT CE QUI PRECEDE J'AI DRESSE ET CLOS LE PRESENT PROCES VERBAL DESCRIPTIF ;

Dominique DOMENGET
Huissier de Justice Associé

COUT DE L'ACTE (Décret 096-1080 du 12-12-1996)	
Art A. 444-48 Transp.	7.67
Art R444-3 Emolument	220.94
Taxe forf. Art. 302 CGI	14.89
Coût remise à personne	
T.V.A. 20.00 %	45.72
Total T.T.C. Euros	289.22
Coût remise à tiers	
T.V.A. 20.00 %	45.72
Art A.444-48 Affranchissement	1.05
Total T.T.C. Euros	290.27

[Handwritten signature]

BAIL COMMERCIAL

Les Parties

Préambule

- a- Propriété
- b- Origine
- c- Nature
- d- Bail initial

Engagement de prise à Bail commercial

Art 1 : Désignation

Art 2 : Durée

- a- Cadencement
- b- Congé

Art 3 : Destination des lieux

Art 4 : Conditions

- a- Obligations du preneur
- b- Obligations du bailleur

Art 5 : Mandat

Art 6 : Enseignes et autorisations

Art 7 : Loyer et indexation

Art 8 : Exploitation

Art 9 : Protection de l'environnement

Art 10 : Informations du Preneur sur les plans de prévention des risques naturels et technologiques

Art 11 : Diagnostic de Performance Energétique

Art 12 : Clause résolutoire

Art 13 : Frais

Art 14 : Election de domicile – Attribution de juridiction

Art 15 : Force Majeure

Art 16 : Substitution du Bailleur

CG 12



Entre les soussignés :

eg
XXX

SANF-

ci-après dénommée **LE BAILLEUR**

de première part

ET :

xxx Société par Anonyme de 38 112,25 € ayant son siège social à XXX

Représentée par XXX en qualité de Président, ayant donné pouvoir à Monsieur XXX

ci-après dénommée **LE PRENEUR**

de seconde part

Ci-après, ensemble dénommées les « Parties » ou individuellement une « Partie »

eg

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Préambule

a) Propriété

Un immeuble à usage d'habitation avec services résidentiels de type de maison de retraite sis à CHEVAL BLANC (84460), 149 rue des Ecoles, d'une capacité de 60 lits.

b) Origine

Le BAILLEUR atteste avoir acquis la propriété des biens selon acte notarié en date du 30 décembre 2004.

c) Nature

Le bailleur est propriétaire dans un ensemble immobilier sis à CHEVAL BLANC (84460), 149 rue des Ecoles, correspondant à l'implantation d'une résidence pour personnes âgées dénommée « LES JARDINS MEDICIS » et comprenant, outre les infrastructures d'hébergement, des locaux de services "accueil, restauration, etc...".

La résidence est exploitée, conformément à sa destination, en offrant aux résidents l'ensemble des services qu'ils sont en droit d'attendre de cette catégorie d'établissements.

d) Bail Initial

Par acte en date du 30 décembre 2004, le Bailleur initial a donné à bail les locaux désignés aux présentes pour une durée ferme de 9 ans à compter du jour de signature de l'acte authentique, soit le 30 décembre 2004 (Ci-après le Bail initial).

Le bail initial étant arrivé à expiration, le Preneur a proposé au Bailleur la conclusion d'un nouveau bail à compter 1^{er} octobre 2014.

Le Bailleur a donné son accord à la proposition du Preneur.

Les Parties ont décidé de mettre fin sans indemnité de part ni d'autre au bail précédemment signé.

Ainsi, les parties se sont rapprochées pour conclure, sans rupture d'occupation des locaux loués par le Preneur et ainsi sans mise en œuvre du droit d'accession du Bailleur, le présent bail se substituant au bail initial à compter du 1^{er} octobre 2014.

EQ

OL

9

CECI EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT:

BAIL COMMERCIAL

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tels que codifiés sous les articles L145-1 du Code de Commerce; et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LES SEREINS » sis à CHEVAL BLANC (84460), 149 rue des Ecoles.

Cet ensemble figure au cadastre de ladite commune section AD, numéros 163, 227, 335, 337, 339, 341, 343, lieudit « L'Eglise », pour une contenance de 77a 05ca.

Les locaux portant les numéros 4, 6, 9 et 10 au plan et les 404 dix millièmes des parties communes.

La présente location est consentie meublée. L'inventaire du mobilier figure dans le titre de propriété originelle.

ARTICLE 2 - DUREE

a- Cadencement

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 années entières et consécutives.

Par application de l'article L 145-4 du Code de Commerce, et par convention entre les parties, le preneur n'aura pas la faculté de donner congé pendant la période susmentionnée, soit 12 ans. A défaut de résiliation à l'issue de cette période, le bail se poursuivra pour une nouvelle durée de 9 années, avec faculté, par le preneur, de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais des articles L 145-8 à L 145-13 du Code de Commerce.

b- Congé

Enfin, tout congé délivré par le Bailleur ou le Preneur, se fera par acte extra judiciaire selon les modalités de l'article 145-9 du code de commerce et avec un préavis de minimum 6 mois.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le preneur exercera dans le local faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence pour personnes âgées (EHPAD, EHPA, Résidence avec services pour personnes âgées) ou une activité d'établissement social ou médico-social accueillant des personnes handicapées, consistant en la sous-location meublée desdits locaux, à usage exclusif d'habitation, pour les périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services à la clientèle, tels que :

- L'accueil
- Le nettoyage des locaux
- Le service de petit-déjeuner
- La fourniture du linge de maison

La destination ci-dessus définie comporte un caractère exclusif, interdisant au preneur toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, sauf accord préalable et écrit du bailleur sous forme d'avenant au présent bail, sous peine de résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Le bailleur ne sera associé ni directement, ni indirectement à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par le preneur.

Le preneur est autorisé, de plein droit, à sous-louer tout ou partie des locaux objets du présent bail, étant précisé que cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination ci avant définie ou pour des activités connexes ou complémentaires à l'activité exercée (ex. coiffeur, institut esthétique, professions médicales ou paramédicales...).

La sous-location ne pourra être consentie que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail ou les périodes de renouvellement et devra être soumise à la TVA.

Les sous-localaires n'auront aucun lien juridique avec le bailleur. Ce dernier dispense expressément le preneur de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location.

Le preneur répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relatives à son activité. Le bailleur ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du preneur.

En conséquence, le preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et des éléments d'équipement collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène, indispensable à l'exploitation de l'immeuble, selon sa destination spécifique.

eg m

ARTICLE 4 - CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

a- le preneur s'oblige :

A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

A entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail.

A faire assurer l'immeuble et le maintenir assuré pendant toute la durée du bail contre l'incendie, le dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, ainsi que contre les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du bailleur. Ce faisant, le preneur agira tant pour le compte du bailleur, que pour son propre compte, et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

A ne pouvoir faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit sans avoir reçu préalablement l'accord du bailleur, sauf si ces modifications sont rendues nécessaires par son activité, auquel cas il en informera le Bailleur.

A acquitter toutes les dépenses de travaux liées à son exploitation, y compris les grosses réparations, telles que définies à l'article 605 et l'article 606 du Code Civil si ces dernières correspondent aux strictes nécessités de l'exploitation, de telle sorte que le PRENEUR supportera les grosses réparations, dans les limites de la jouissance de la propriété objet du bail, à l'exclusion des mitoyennetés incombant au syndicat des copropriétaires. Le PRENEUR assumera seul la charge du maintien en fonctionnement et du remplacement si nécessaire, des gros équipements de cuisine, réfrigération, climatisation, traitement des effluents, traitement des déchets, chauffage, et assumera la charge du maintien des étanchéités de toiture, de terrasse, des abords, des parkings, des sous-sois, des huisseries, ainsi que les éventuels travaux de mise en conformité des installations qui résulteraient de la réglementation, nonobstant les éventuelles indemnités d'assurance dont le PRENEUR conserverait le bénéfice.

A laisser le bailleur, son architecte ou toute personne autorisée par lui, à pénétrer dans les lieux pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos, et ce, sur rendez-vous, au plus, une fois par an.

A ne céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, à charge cependant de rester garant et répondant solidairement, pour la durée du bail initial, avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, ainsi que de toutes les obligations financières liées au présent bail. Il s'engage à aviser préalablement et par écrit le bailleur de tout projet de cession.

A laisser, à la fin de la location ou de la jouissance, les lieux loués dans l'état d'usure normale. En outre, toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le preneur aurait pu faire au titre d'immeubles par destination deviendront au départ du preneur des lieux loués, la propriété du bailleur.

A conserver à sa charge la taxe foncière ou toute autre taxe venant s'y substituer, le bailleur donnant dès à présent et pour la durée du bail, pleine et entière délégation de pouvoir au preneur, dans le cadre d'un mandat de représentation auprès des services fiscaux afin de réviser chaque fois que de besoin les base cadastrales d'assiette.

A prendre à sa charge les honoraires et frais de syndic, y compris l'assurance de l'immeuble, et ce, en dehors de tous travaux non directement et non explicitement, liés à l'activité du preneur. Le BAILLEUR ou son mandataire, s'engage à transmettre annuellement dans les 15 jours minima précédant son Assemblée Générale de Copropriété l'ensemble des pièces liées aux budgets et aux travaux, lesquels budgets seront réputés acceptés pour l'année suivante, sauf dénonciation expresse du PRENEUR avant l'assemblée.

b- le bailleur s'oblige :

A prendre à sa charge les gros travaux des articles 605 et 606 du Code Civil qui ne sont pas nécessités par l'activité du preneur, non déjà assumés par le preneur au regard de l'article 4-a, cependant que le BAILLEUR bénéficiera d'une franchise de 3 ans fermes à compter de la date de début des travaux, le PRENEUR se substituant intégralement à lui durant cette période.

A autoriser le preneur à utiliser librement les lieux loués, dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définies ci-avant et à céder son bail librement, à condition de respecter les conditions indiquées aux paragraphes 1 ci-dessus (obligations du preneur – cession du droit au bail).

A provisionner 2% du loyer trimestriel TTC aux fins de renouvellement du mobilier, présent au(x) lot(s) objet du bail, loué au preneur. A échéance maximale du bail, et compte-tenu de la destination de l'immeuble et de l'activité médico-sociale du PRENEUR, celui-ci renouvellera en tant que de besoin le mobilier loué et acquittera le surplus de la dépense non provisionnée, ou remboursera le trop perçu d'acompte.

A autoriser le preneur et le subroge formellement à cet effet en tant que de besoin, à exercer tous les droits et obligations relatifs à la mise en jeu contre le vendeur de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties biennales et décennales, auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu, également, l'assurance "dommages-ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

A autoriser le preneur à faire réaliser tous travaux d'extension et de rénovation que le preneur jugera nécessaires, permettant au preneur de se projeter dans le cadre d'une restructuration globale du bâtiment, et notamment autoriser le preneur à déposer tout dossier de demande préalable de travaux ainsi que tout dossier de demande de permis de construire, ou toute forme à venir qui s'y substituerait en matière d'autorisation administrative.

ARTICLE 5 - MANDAT

Compte tenu de l'intérêt commun du bailleur et du preneur dans la bonne gestion de la résidence et notamment du fait que le preneur est tenu de supporter aux termes du bail des coûts votés par l'assemblée générale des copropriétaires, le bailleur consent au preneur un mandat général et permanent en vue de faire le nécessaire auprès de la « RESIDENCE LES SEREINS », CHEVAL BLANC (84460), 149 rue des Ecoles, afin :

- D'assister, prendre part à toute décision, déposer tout projet, voter et d'une manière générale le représenter lors des assemblées générales des copropriétaires qui seraient convoquées.
- De conduire tous travaux au nom du syndicat représentant le syndicat des copropriétaires auprès de toute entreprise choisie par le preneur, aux frais du preneur, en maîtrise d'œuvre déléguée au bailleur.

Le présent mandat d'intérêt commun prendra fin à expiration du bail commercial souscrit entre le preneur et le bailleur. Nonobstant ce qui précède, le bailleur garde l'entière faculté d'exercer son droit d'être présent à chaque Assemblée Générale ou donner un pouvoir spécial à qui bon lui semblera dans le cadre des dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Dans ce cas, il devra, préalablement à la réunion, en informer expressément le preneur.

ARTICLE 6 - ENSEIGNES/AUTORISATIONS

Le preneur pourra installer toute enseigne extérieure, indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires. Ces installations seront, bien entendu, réalisées aux frais du preneur et/ou de son sous-locataire et entretenues en parfait état, à leurs frais et sous leur responsabilité.

Le preneur est d'ores et déjà autorisé à installer des éléments décoratifs ou d'ornement intérieurs et extérieurs, tels que jardinières, corbeilles et généralement tous éléments nécessaires pour promouvoir sa marque et développer son

activité commerciale, sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble et de respecter les autorisations administratives éventuellement requises pour l'installation de ces aménagements.

ARTICLE 7 - LOYER ET INDEXATION

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA, au taux en vigueur par l'option du bailleur en conformité de l'article 293 F du Code Général des Impôts. Le bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

En cas de modification du taux de la TVA, les loyers ci-après exprimés TVA incluse seraient modifiés en conséquence.

Le loyer annuel dont le montant HT (TVA EN SUS SELON TAUX EN VIGUEUR) est indiqué ci-après, est payable trimestriellement, à terme échu, dans le mois qui suit le trimestre civil.

Le présent loyer annuel est fixe comme suit pour vos lots, quote-part du loyer annuel représentative des locaux d'habitation et de leurs dépendances immédiates et nécessaires :

- Loyer hors taxes : 19 710,12 €
- Taxe sur la valeur ajoutée de 5,5% : 1 084,04 €
- Loyer toutes taxes comprises : 20 794,16 €

Il est précisé que le taux de TVA en vigueur à la date des présentes pour les locaux d'habitation et dépendances est de 5,5 %.

Le loyer sera révisé annuellement au 1^{er} janvier, à compter de la deuxième année pleine de loyer, en appliquant 100 % de la variation annuelle autorisée du prix des prestations d'hébergement des personnes âgées (indice PPH), publié par le Ministère de l'Economie et des Finances, avec un plafond de 2 % à la hausse et un plancher de 2 % à la baisse, net par an.

Le loyer sera ainsi révisé tous les ans (pour la première fois le 1^{er} janvier 2016) en prenant le dernier taux publié.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle ; en conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L.145-37 et 38 du Code du Commerce (anciennement les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953) demeure toujours applicable.

ARTICLE 8 - EXPLOITATION

Le preneur s'oblige à offrir ses services et prestations, conformément aux dispositions de l'article 261.D 4° b) du Code Général des Impôts de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA.

Le preneur s'oblige, en particulier, à respecter les prescriptions définies à l'instruction administrative du 11 avril 1991 (N° 3A.9.91) modifiée par l'instruction du 30 avril 2003 BOI 3 A.2.03. relatives aux modalités d'exploitation conditionnelles de l'assujettissement à la TVA.

En particulier, le preneur s'oblige expressément, dès la prise d'effet du bail définie ci-dessus, à proposer aux futurs occupants, au moins trois des quatre services suivants :

- l'accueil,
- le nettoyage régulier des locaux (parties communes et locaux privés),
- le service de petit déjeuner,
- la fourniture de linge de maison.

ARTICLE 9 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objets des présentes, avec son terrain d'assiette, n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre et, notamment, qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le preneur devra informer le bailleur s'il en fait la demande, de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

ARTICLE 10 - INFORMATION DU PRENEUR SUR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

L'article L 125-5 du Code de l'Environnement créé par la loi du 30 juillet 2003 met à la charge des bailleurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risques une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au bailleur l'obligation d'informer le preneur de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé dès que ce ou ces sinistres ont donné lieu au versement d'une indemnité au titre de l'assurance des risques naturels ou des risques technologiques.

Un état des risques fourni par le propriétaire et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes.

ARTICLE 11 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L134-1 et L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, le BAILLEUR, remet au PRENEUR, le Diagnostic de Performance Energétique, à défaut le BAILLEUR autorise le PRENEUR à diligenter tous diagnostics relevant de la même réglementation, selon la fréquence obligatoire, ou sur demande externe motivée, et ce, aux frais du BAILLEUR par compensation avec les loyers versés, dans la limite d'un forfait de 50 euros HT par lot(s) immobilier(s) objet(s) du bail, forfait indexé dans les mêmes conditions que l'article 7 supra.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'au minimum un terme de loyer ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou d'exécution d'une seule des charges et conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et 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 du bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passées le délai sus-indiqué.

ARTICLE 13 - FRAIS

Les frais et honoraires et éventuellement les droits de timbres et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge du preneur.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les locaux pris à bail.

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses de la présente convention, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

ARTICLE 15 - FORCE MAJEURE

Si un changement de législation civile ou fiscale ou de réglementation venait à modifier fondamentalement les conditions d'application du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit à la date de parution des nouveaux textes légaux ou réglementaires.

ARTICLE 16 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR

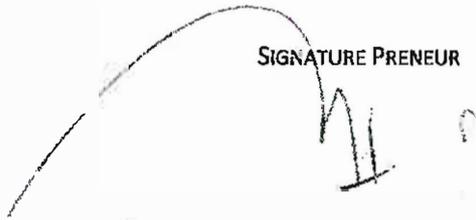
En cas de revente de tout ou partie de l'immeuble, en totalité ou par lot de copropriété, le bailleur pourra substituer toute personne morale ou physique ayant acquis tout ou partie de l'immeuble objet des présentes.

FAIT A

LE 01/07/2014

EN DEUX EXEMPLAIRES.

SIGNATURE PRENEUR

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping arch followed by a vertical stroke and a horizontal base, resembling a stylized 'M' or 'N'.

XXX

EURL CSJ
Monsieur XXX

XXX Le 31.12.2018

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint votre facture correspondant aux loyers du trimestre écoulé. Cette facture vous sera réglée dans les prochains jours.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal line extending to the right.

XXX

AUTOFACTURATION

AVOIR N° 8407-000683-24

XXX

Pièce comptable / Date de facture

XXX

Bailleur

XXX

Mode de paiement / Date d'échéance

Virement / 31.01.2019

Coordonnées bancaires

XXX

Références (N° de bail / Type de bail)

22 / A - Bail commercial (PAB)

N° de lots

4,6,9,10

Poste	Désignation	Quantité	Prix Unitaire HT	Taux TVA	Montant HT
	Total				0,00

Absence d'escompte en cas de paiement anticipé.

Passé la date d'échéance, tout paiement différé entraîne l'application d'une pénalité de 3 fois le taux d'intérêt légal, applicable sur le montant TTC de la facture, assortie d'une indemnité forfaitaire de 40€ pour frais de recouvrement.

Taux TVA	HT	TVA	TTC
----------	----	-----	-----

*RM = Renouvellement mobilier

Total HT	0,00
Total TVA	0,00
Total TTC	0,00
*RM	-51,26
Net à payer en €	-51,26

XXX



XXX Le 31.03.2019

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint votre facture correspondant aux loyers du trimestre écoulé. Cette facture vous sera réglée dans les prochains jours.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, circular scribble with a vertical line extending upwards and a horizontal line extending to the right.

XXX

AUTOFACTURATION

FACTURE N° 8407-000683-25

XXX

SIRET : XXX

Pièce comptable / Date de facture
XXX

Bailleur
XXX

Mode de paiement / Date
d'échéance Virement / 30.04.2019

Coordonnées bancaires XXX

XXX

N° TVA Intracom. XXX

Références (N° de bail / Type de bail)
XXX

N° de lots
4,6,9,10

Poste	Désignation	Quantité	Prix Unitaire HT	Taux TVA	Montant HT
001	Loyer HT (01/01/2019-31/03/2019)	1	2.460,11	5,5%	2.460,11
Total:					2.460,11

Absence d'escompte en cas de paiement anticipé.

Passé la date d'échéance, tout paiement différé entraîne l'application d'une pénalité de 3 fois le taux d'intérêt légal, applicable sur le montant TTC de la facture, assortie d'une indemnité forfaitaire de 40€ pour frais de recouvrement.

Taux TVA	HT	TVA	TTC
5.5%	2.460,11	135,31	2.595,42

*RM = Renouvellement mobilier

Total HT	2.460,11
Total TVA	135,31
Total TTC	2.595,42
*RM	-51,90
Net à payer en €	2.543,52