

**SCP Philippe COMBLEZ
et Gilles HEURTEBOUST**

Commissaires de Justice associés
96, Boulevard Saint Michel
91150 ETAMPES

Téléphone : 01.64.94.59.09
E-Mail : comblez-heurteboust@huissier-justice.fr

EXPEDITION CERTIFIEE
CONFORME A L'ORIGINAL

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE PREMIER FEVRIER de 13h30 à 14h20.**

A la requête de **La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, société anonyme au capital de 124.821.703 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est : 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170 euros, inscrite au RCS de LYON sous le numéro 391 563 939 dont le siège social est 93-95 rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même venant aux droits de **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Ayant pour Avocat Maître Jean-Sébastien TESLER, Avocat postulant, avocat associé de la SELARL AD LITEM JURIS, avocat au Barreau de l'ESSONNE, demeurant 16 place Jacques Brel 91130 RIS-ORANGIS. (tel : 01.69.06.21.44) – Email : pole3@adlitemjuris.fr), lequel se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE France sur le présent et ses suites, lequel accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : 055456.teslerjean-sebastien@avocat-conseil.fr,

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats inter barreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 EGUILLES ; Tel 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobilières@dpa-avocats.com

Agissant en vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu le 05 décembre 2002 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE publié au bureau du Service de la Publicité Foncière de ETAMPES le 03 février 2003 sous les références volume 2003 P numéro 542 ;
- D'un commandement de payer valant saisie en date du 06 novembre 2023 dressé par Maître Henri Pierre VERSINI, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE ;
- D'un commandement de payer valant saisie en date du 10 novembre 2023 dressé par Maître Sébastien TISSOT, Commissaire de Justice associé à DRAGUIGNAN ;
- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

Je, **Philippe COMBLEZ**, Commissaire de Justice associé, membre de la société civile professionnelle Philippe COMBLEZ et Gilles HEURTEBOUST, dont le siège se situe à Etampes (Essonne), 96, boulevard Saint Michel, soussigné,

Me suis transporté ce jour à AUVERS SAINT GEORGES (ESSONNE) 34 Chemin de Vaux à la Résidence du Moulin de Vaux, résidence de Tourisme, à l'effet de procéder à la description du bien à vendre appartenant à .

) dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, à défaut par les susnommés de satisfaire aux commandements valant saisie qui leur ont été signifié en date du 10 novembre 2023 pour 06 novembre 2023 pour Maître

Là étant, assisté de Monsieur Vincent LARTIGAU diagnostiqueur de la SARL DIAGNOSTIL et en présence de Monsieur Salmane N'DIAYE, locataire du bien à vendre, j'ai constaté ce qui suit :

LOT NUMERO DIX NEUF (19) :

Consistant en un appartement de type T2 situé au 3^{ème} étage et portant le numéro 34 du plan, d'une surface habitable de 46.50 m2 composé :

D'UN SEJOUR :

Sol carrelage, peinture sur murs et plafond en bon état, éclairage naturel par fenêtre double vitrage, chauffage par convecteur électrique.

D'UN COIN CUISINE :

Sol carrelage, peinture sur murs et plafond en bon état, éclairage par la fenêtre du séjour, un évier un bac en inox sur placard une porte.

DEGAGEMENT :

Sol carrelage, peinture sur murs et plafond en bon état, éclairage artificiel.

CHAMBRE :

Sol parquet flottant, peinture sur murs et plafond en bon état, éclairage par fenêtre double vitrage, chauffage par convecteur électrique.

SALLE DE BAINS :

Sol carrelage, peinture sur murs et plafond en bon état, éclairage artificiel, chauffage par convecteur électrique, un lavabo sur colonne, une baignoire encastrée avec coffrage en carrelage et carrelage au-dessus du lavabo et de la baignoire.

WC :

Sol carrelage, peinture sur murs et plafond en bon état, éclairage artificiel, WC avec chasse dorsale.

Et les 18/1000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55) :

Consistant en un parking situé à l'extérieur, à environ 400 mètres de la résidence, portant le numéro 16 du plan. Ce parking est en fait inexistant, le sol est en friche, recouvert d'herbe, d'arbres et d'arbustes, il n'y a aucune place de parking et l'accès se fait par un portail condamné par une grosse chaîne métallique munie d'un cadenas

Et les 1/1000èmes des parties communes générales.

Les biens dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situés à AUVERS SAINT GEORGES (ESSONNE) 34 chemin de Vaux cadastré à ladite commune :

Section AD numéro 166 pour une contenance de 22a 70 ca
Section AD numéro 169 pour une contenance de 94ca
Section AD numéro 172 pour une contenance de 29a 92 ca
Section AD numéro 173 pour une contenance de 02a 35 ca
Section AD numéro 174 pour une contenance de 20a 00 ca
Section AD numéro 175 pour une contenance de 05a 95 ca
Section AD numéro 191 pour une contenance de 20a 00 ca

Lieudit « Usine de Vaux » (Moulin Harlé) pour une contenance total de 01ha 01 a 86 ca

Les lots numéro 19 (34 du plan) et 55 (16 du plan) sus-décrits, sont occupés par Monsieur Salmane N'DIAYE, locataire, qui loue lesdits lots à la SAS RESIDENCE DU MOULIN DE VAUX moyennant un loyer de 850 euros (charges comprises) selon les déclarations de Monsieur Cédric DORON, responsable de la résidence.

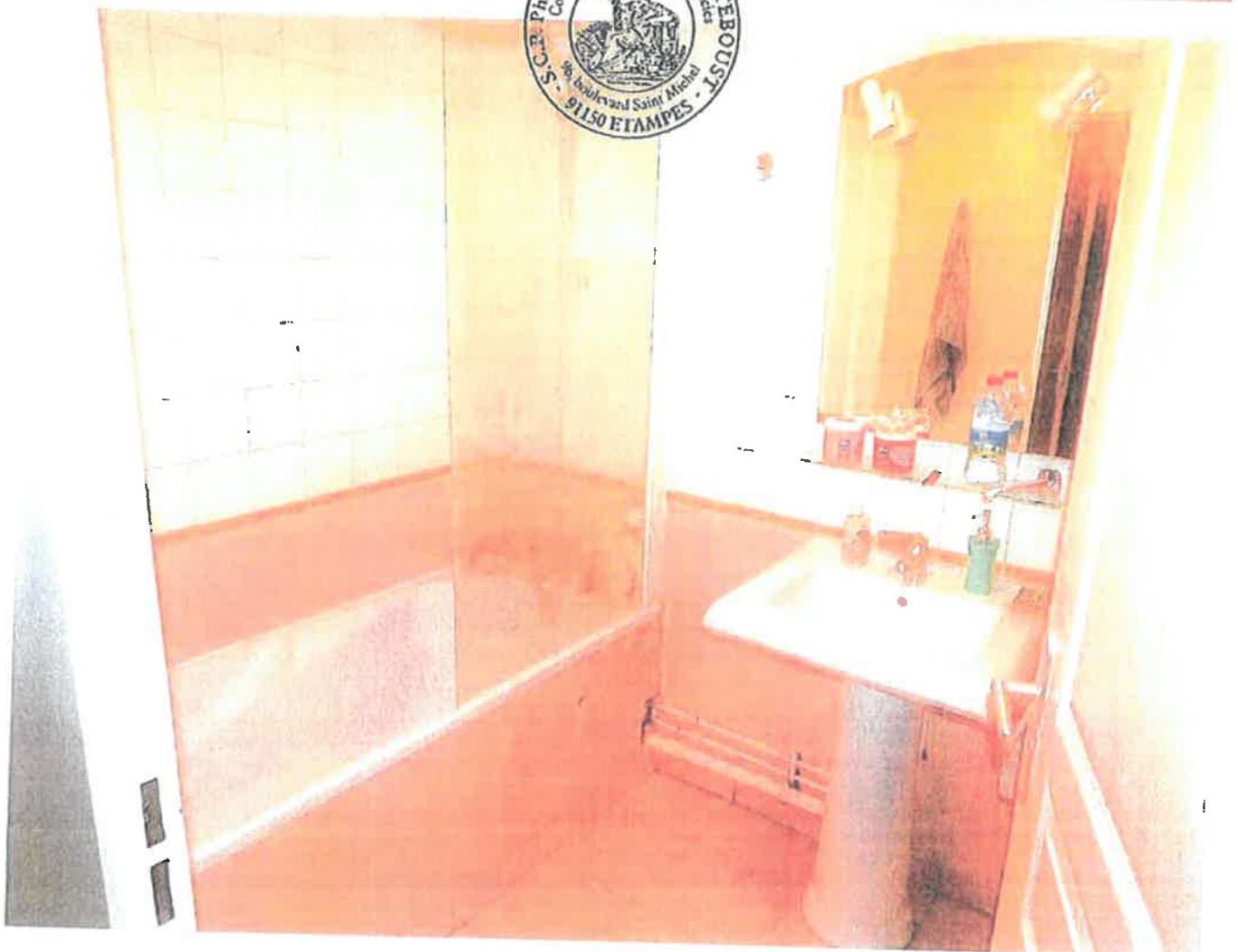
LA SAS RESIDENCE DU MOULIN DE VAUX loue les lots numéro 19 (34 du plan) et 55 (16 du plan) à moyennant un loyer hors charges et TTC de 988.17 euros.

Le syndic de copropriété est TETHYS GESTION – 16 rue Sadi Carnot 94880 NOISEAU (VAL DE MARNE) dont le téléphone est 01 56 74 13 00.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, sur quatre feuilles auxquelles sont annexées sept photographies, le bail qui lie _____ à la SAS Résidence du Moulin de Vaux, la dernière facture de loyer à régler par la SAS Résidence du Moulin de Vaux à _____ et la synthèse du diagnostiqueur, pour servir et valoir ce que de droit.











**BAIL COMMERCIAL PORTANT SUR DES BIENS IMMOBILIERS
LOUES MEUBLES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommés « le BAILLEUR »,

d'une part,

Et la société « **RESIDENCE DU MOULIN DE VAUX** », société par action simplifiée à capital variable, dont le siège social est à **NANTERRE (Hauts de Seine)**, avenue du Maréchal Joffre, numéro 47, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 798 184 909,

Représentée par son Président, Monsieur **Alain AMADIEU**, né le 10/12/1951 à Paris de nationalité française, demeurant au 47 avenue du maréchal Joffre 92000 Nanterre

Ci-après dénommée « le PRENEUR »,

d'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au preneur qui accepte, conformément aux dispositions légales régissant les baux commerciaux, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à **AUVERS SAINT GEORGES (Essonne), chemin rural numéro 34** , ayant fait l'objet d'un descriptif de division et d'un règlement de copropriété.

DESIGNATION

Lot numéro 34, appartement de type T2 de la copropriété de l'immeuble Résidence le Moulin de Vaux ainsi que du lot numéro 16, parking situé à l'extérieur.

Chacun des appartements précités réputé contenir les meubles meublants désignés aux termes de l'état annexé aux présentes.

Ainsi que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir en vue des présentes, renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

A titre de condition particulière et déterminante, dès lors que le présent bail porte sur plusieurs lots, le caractère indivisible des locaux loués et du présent bail est expressément stipulé.

CONDITIONS SPECIFIQUES AUX MOBILIERS

Le présent bail porte sur des locaux meublés, ce qui a pour conséquence de mettre à la charge du preneur l'entretien des mobiliers inclus dans l'assiette du présent bail, tandis que le bailleur conserve à sa charge le remplacement éventuellement nécessaire des mobiliers et équipements inclus dans l'assiette du présent bail.

Pour ne pas préjudicier à l'exploitation du preneur, il est expressément convenu, qu'à chaque fois que le remplacement de meubles ou équipement des lieux loués sera indispensable pour le maintien de l'activité du preneur dans les locaux loués :

- Le preneur est autorisé à y procéder lui-même, le bailleur lui donnant par les présentes, mandat exprès à ce titre, sous la seule réserve d'en informer le bailleur et à charge pour le preneur de faire l'avance du coût de ce remplacement ;

- Le bailleur remboursera au preneur sur justificatifs de facture et de paiement, le coût de ce remplacement et ce remboursement s'opérera par compensation avec les loyers dus au bailleur au titre de la ou des échéances de loyer postérieures au remplacement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de NEUF années, entières et consécutives, commençant à courir à compter rétroactivement du 1^{er} OCTOBRE 2013 pour se terminer le 30 SEPTEMBRE 2022, sans faculté de résiliation triennale pour le preneur.

DESTINATION

Le présent est expressément consenti et accepté pour l'exercice dans les lieux loués d'une activité d'"EXPLOITATION A CARACTERE PARA-HOTELIER D'UNE RESIDENCE SERVICE", à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux.

Etant expressément précisé que le PRENEUR exploitera dans les locaux objet du présent bail de même que dans tous autres du même immeuble qu'il a déjà pris ou qu'il prendra à bail, cette activité commerciale d'exploitant de Résidences Services consistant en la location meublée de logements avec fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, dans les conditions prévues à l'article 261 d)4 du Code Général des Impôts et par l'Instruction DGI du 11 avril 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le Preneur devra offrir à sa clientèle trois sur quatre des services suivants :

- l'accueil et la réception de la clientèle
- le nettoyage quotidien des locaux
- la fourniture du linge de maison
- la possibilité de service d'un petit déjeuner

27

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux et est en conséquence régi par les dispositions du Code de Commerce y afférentes.

Le présent bail est également consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation, savoir :

1°) De prendre les lieux loués meublés dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

De ne pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail, de sa prorogation ou de son renouvellement, des réparations, transformations ou additions de quelque nature qu'elles soient, même rendues nécessaires par la force majeure.

De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et de supporter le coût de toutes les réparations quelconques, à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

2°) De supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations qui seraient effectués, quels qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter tous travaux de quelque nature et quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le BAILLEUR sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

3°) De ne faire dans les locaux aucune démolition ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et de laisser à la fin du bail pour quelque cause que ce soit, acquis à la propriété du BAILLEUR, sans indemnité, tous travaux, embellissements et améliorations quelconques réalisés même avec l'autorisation du BAILLEUR.

4°) De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du BAILLEUR pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession.

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité ou des télécommunications.

Le PRENEUR remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.

5°) De laisser pénétrer dans les lieux le BAILLEUR ou son mandataire chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, mais sur rendez-vous.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres.

6°) De respecter les conditions imposées par l'instruction du 11 avril 1991 sur les Résidences Meublées avec Services pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit à déduction et obtenir le remboursement de la TVA pendant toute la durée du bail.

7°) De se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

8°) De satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, CFE et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au bailleur à toute réquisition.

9°) De pouvoir installer, mais à ses frais et charges d'entretien exclusifs, toute enseigne extérieure qu'il lui plaira, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

10°) De rembourser au bailleur l'ensemble des charges locatives usuelles, normalement récupérables sur les locataires, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau, électricité, etc... de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché de ces chefs.

11°) De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises.

De se faire assurer également contre les dégâts des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages.

De faire assurer de même les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers, ainsi que sa propre responsabilité civile professionnelle et tous risques spéciaux inhérents à son activité commerciale.

Le tout auprès de compagnies notoirement solvables, et de justifier au BAILLEUR à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations.

De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son activité et/ou de la nature de son occupation.

12°) De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

13°) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;

b) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le BAILLEUR ;

c) En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit ;

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre ces risques ;

e) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale et ses conséquences ;

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au PRENEUR ; en cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le PRENEUR s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer ;

14°) Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de destruction pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la ville ou l'état sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

15°) De ne pouvoir sous-louer en totalité ou en partie les locaux loués, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR qui devra en outre être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec avis de réception au moins quinze jours à l'avance.

Toutefois il est expressément convenu :

- que ne constitue pas une sous-location interdite, la location par le PRENEUR de studios et appartements meublés pour l'habitation dans le cadre de son activité commerciale conforme à la destination des locaux loués ci-dessus définie ;
- et que les droits éventuellement conférés à des tiers par le PRENEUR ne sont pas opposables au BAILLEUR, les locaux loués constituant un tout indivisible.

16°) De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est, à l'acquéreur de son fonds de commerce, le BAILLEUR dûment appelé, et encore à charge de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Un exemplaire original dûment enregistré de l'acte de cession sera remis au BAILLEUR aux frais du PRENEUR pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.

Dans le cas où la cession ou l'apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

17°) De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours, mais sur rendez-vous préalable afin de ne pas gêner l'exploitation, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au BAILLEUR la remise en location ou la mise en vente des locaux.

18°) De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel d'un montant de

3590.48 € HORS TAXE ET HORS CHARGE, soit

299.20 € par mois, pour chacun des lots présentement loués.

loyer que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile du BAILLEUR ou de son représentant, trimestriellement à terme échu. Ce loyer est assujéti à la TVA.

Il est expressément convenu entre les parties d'une franchise totale de loyer d'une durée de six mois, de telle sorte que le montant du loyer ci-dessus stipulé ne sera dû que pour la période commençant à courir le 1^{er} avril 2014, de telle sorte que le premier loyer exigible sera celui du second trimestre 2014 venant à échéance le 30 juin 2014.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera indexé automatiquement tous les trois ans le 1^{er} octobre à la date anniversaire du bail. La première indexation interviendra donc le 1^{er} octobre 2016.

Cette indexation se fera en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) issu de la loi numéro 2008-776 du 4 août 2008, dite de modernisation de l'économie, publié par l'INSEE (indice de référence : le dernier indice paru à la date d'effet des présentes, soit celui du troisième trimestre 2013, 108,47) par rapport au dernier indice connu à la date d'effet de l'indexation).

m
11

CHARGES

Le PRENEUR paiera en outre les contributions personnelle, mobilière, la contribution foncière des entreprises, les taxes locatives ou autres, de toute nature, la concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il remboursera en outre au BAILLEUR au prorata de son occupation, la quote-part lui incombant, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe de balayage, de la taxe d'écoulement à l'égout et de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôt pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

Il remboursera encore au BAILLEUR dans les mêmes proportions les charges locatives, savoir, notamment sans que cette liste soit exhaustive :

- charges d'équipement
- entretien obligatoire
- maintenance des automatismes (ascenseur, portes automatiques, VMC)
- entretien du bâtiment et des espaces verts
- maintenance du système de sécurité incendie
- EDF et EAU le cas échéant des parties communes

Le BAILLEUR pourra solliciter une provision payable trimestriellement en même temps que le loyer.

Ces provisions feront l'objet d'une régularisation annuelle au vu des redditions des comptes de charges.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de toute obligation légale ou réglementaire applicable au preneur et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple Ordonnance de Référé, exécutoire par provision nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef, des lieux loués.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le BAILLEUR ou son mandataire que le PRENEUR s'oblige à régulariser à la première demande.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

CONDITION PARTICULIERE

Dans l'hypothèse d'un changement de législation civile ou fiscale ou si les conditions économiques ou de réglementation venaient à modifier fondamentalement les conditions d'application du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit à la date de leur survenance ou de la parution des nouveaux textes légaux ou réglementaires.

INFORMATION DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, mettant à la charge du BAILLEUR l'obligation d'informer son futur locataire de l'état des risques naturels et technologiques et ce pour chaque commune concernée dont la liste est dressée par arrêté préfectoral, est annexé aux présentes l'Arrêté Préfectoral afférent à cette information, au titre de la Commune d'AUVERS SAINT GEORGES, ainsi que la fiche d'information correspondante dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

Est également annexée aux présentes, le diagnostic afférent aux performances énergétiques.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus-indiqués.

Fait à Nanterre, en deux exemplaires originaux,

L'an deux mille treize et le sept novembre

LE BAILLEUR.

LE PRENEUR.