

Société Civile Professionnelle

**J-E DUMESTRE - M.F PERNIN-ELEAUME  
G.BERNARD - J.BREUIL - V.RIBEYREIX**

*Compétence sur l'ensemble du département de la Vienne*

*Huissiers de Justice Associés*

5, rue des Cordeliers BP 1 86001 POITIERS

**Bureau annexe : 43 rue Duplessis**

**86400 CIVRAY**

**☎ : 05.49.87.01.62 - Fax : 05.49.87.34.89**

**✉ : [bernardgerard@wanadoo.fr](mailto:bernardgerard@wanadoo.fr)**

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**Dossier : 63166 - GB**



Société Civile Professionnelle

**J-E DUMESTRE - M.F PERNIN-ELEAUME –  
G.BERNARD - J.BREUIL – V.RIBEYREIX**

*Compétence sur l'ensemble du département de la Vienne*

*Huissiers de Justice Associés*

5, rue des Cordeliers BP 1 86001 POITIERS

**Bureau annexe : 43 rue Duplessis  
86400 CIVRAY**

☎ : 05.49.87.01.62 - Fax : 05.49.87.34.89

✉ : [bernardgerard@wanadoo.fr](mailto:bernardgerard@wanadoo.fr)

**PREMIERE  
EXPEDITION**



*Dossier : 63166 - GB*

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT  
ET LE HUIT MARS de 9 heures 45 à 11 heures 25.**

A la demande de La Société "**LANDESBANK SAAR**" Etablissement de Crédit et d'Emission de Lettres de gages de droit public allemand, au capital de 250.109.407,03 Euros, inscrite au Registre du Commerce (Handelregister) de SARREBRÜCK (Allemagne) sous le HRA n ° 8589, dont le siège social est Ursulinenstrasse 2, D-66111 SARREBRÜCKEN, République Fédérale d'Allemagne, prise en la personne de Monsieur Franck Olivier Gross, « Directeur suivi du marché » et Madame Carolin Warken « Directrice Service Contentieux », agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Je, **Gérard BERNARD**, Huissier de Justice associé, exerçant au sein de la SCP titulaire de l'office Jean-Etienne DUMESTRE, Marie-France PERNIN-ELEAUME, Gérard BERNARD, Jérôme BREUIL et Virginie RIBEYREIX, Huissiers de Justice associés à la résidence de POITIERS, 5 rue des Cordeliers, soussigné,

Me suis transporté ce jour et heure à LUSIGNAN (VIENNE) avenue de Saintonge, afin de décrire les immeubles cadastrés dite commune section G numéros 157 et 158 au lieu-dit « L'Omelette », lesdits immeubles appartenant à la Société SAINTONGE ENTREPRISE, société anonyme de Droit Luxembourgeois, dont le siège social est 29, rue du Fort Elisabeth, L 1463 LUXEMBOURG GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG.

Lesdits immeubles se situent tels qu'ils figurent sur l'extrait de plan inséré ci-dessous :



Le commandement du payer, valant saisie immobilière, signifié le 30 janvier 2017, étant resté sans effet, et ayant appris que les immeubles sont loués à la société SAS LA VILANOISE dont le siège est à FONTENILLE SAINT MARTIN (DEUX-SEVRES), j'ai prévenu préalablement ladite société de ma venue ce jour afin de pouvoir accéder aux différentes parties des immeubles, et j'ai convoqué Monsieur RAYNAL de la Société ALIZE dont les bureaux sont à BUXEROLLES (VIENNE) pour qu'il procède aux diagnostics nécessaires à la vente.

Monsieur Mario BILLIER, Directeur Opérationnel de la Société LA VILANOISE me montre les lieux, et me demande sur les photographies qui seront prises d'éviter qu'apparaissent les marchandises stockées dans les entrepôts.

Dans le même temps, Monsieur RAYNAL, également présent, procède à ses opérations.

# CONSTATATIONS

Un bail précaire a été signé entre la Société SA SAINTONGE ENTREPRISE, le bailleur, et la société SAS LA VILANOISE, le preneur le 16 avril 2015.

La location porte sur un terrain d'une surface d'environ 24 000 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment principal de 1900 m<sup>2</sup> environ, HSP 9,37 m, quais de livraison et 30 places de parking.

Cette location est consentie pour une durée de 36 mois, qui a commencé le 15 avril 2015 pour se terminer irrévocablement le 15 avril 2018, pour un loyer mensuel hors taxe de 2.000 euros, et de frais forfaitaires hors taxe de 500 euros.

Une copie du bail précaire est insérée ci-dessous :

Bail précaire

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**SA SAINTONGE ENTREPRISE**

N° B 115.325

29 Rue du Fort Elisabeth L - 1463 Luxembourg

Représenté par M. Marcel Dudkiewicz administrateur déléguée

Ci-après dénommé(e) : le bailleur

Représenté par son mandataire :

**SARL PICTAVE**  
Au capital de 8000 €  
3 ter rue Enjambes- 86600 LUSIGNAN  
Tel 05 49 50 78 20 Fax 05 49 50 63 36  
Siret : 509 717 897 00035  
Carte professionnelle N° 582 Délivrée à Poitiers-  
Garantie Financière 8123003-  
8 Avenue du Stade - 93210 Saint Denis

**D'UNE PART,**

Et

**SAS LA VILANOISE**

ZONE ARTISANALE PAUL RULLIER

79110 FONTENILLE SAINT MARTIN

FRANCE

Représenté par Monsieur NOURRISSON Didier

- SIREN 342 064 565

- SIRET \_\_\_\_\_ 00027

- APZ 4941A.

Ci-après dénommée : le preneur ou le locataire ;

**D'AUTRE PART,**

1 SARL PICTAVE - 3 ter rue enjambes - 86600 LUSIGNAN  
Tél 05 49 50 78 20 FAX 05 49 50 63 36  
Siret n° 509 717 897 00035 - Carte professionnelle n° 582 délivrée à Poitiers - par Fin. VERSPIREN 8123003 8 Avenue du  
Stade de France 93210 Saint-Denis

df DN

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le bailleur donne à bail à usage commercial au Preneur un local dans les conditions prévues par les présentes.

**1- LOI APPLICABLE**

Les parties déclarent expressément que le présent bail n'est pas soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce. Le preneur reconnaît qu'en conséquence, il ne pourra pas bénéficier d'indemnité du fait de l'absence de renouvellement du présent bail.

**2- NATURE ET OBJET DU BAIL**

Le Preneur déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Le bailleur donne par les présentes au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit dépendant d'un immeuble sis Z.A. de l'Omelette 86600 Lusignan:

Un terrain d'une surface d'environ 24 000 m<sup>2</sup> comprenant:

- un bâtiment principal de 1900 m<sup>2</sup> environ, HSP 9,37 m, quais de livraison
- 30 places de parking sont attribuées au preneur.

Une désignation plus précise des biens et objets du présent bail figure ci-après Annexes 1 à 3

**3- DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 36 mois qui commencera à courir le 15 AVRIL 2015 pour se terminer irrévocablement le 15 AVRIL 2018 sans que le bailleur ait à donner congé. Il est en outre précisé que la présente location est consentie et acceptée dans les conditions prévues par l'article L.145-5 du code de commerce.

De convention expresse, le preneur ou le bailleur pourra dénoncer le bail à l'expiration de la première année de location sous réserve de donner congé par acte d'huissier au moins six mois avant.

2 SARL PICTAVE - 3 ter rue emmées - 86600 LUSIGNAN  
TM 05 49 50 78 20 FAX 05 49 50 61 36  
Scol n° 809 717 997 00035 - Carte professionnelle n° 292 délivrée à Poitiers - par Fin. VERSPIREN 8121003 8 Avenue du  
staute vie Franco 93210 Saint-Cela

*AP DW*

#### 4- DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Le locataire s'engage à n'exercer, dans les locaux loués, que l'activité de stockage de marchandises.

Dans le cas où le locataire souhaiterait adjoindre une ou plusieurs activités connexes ou complémentaires à/aux l'activité(s) mentionnée(s) ci-dessus, il doit, par acte lettre recommandée, faire part de son intention au bailleur en indiquant la/les activités qu'il envisage exercer. Ce dernier dispose d'un délai de deux mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire de la/les activité(s). Le silence gardé par ce dernier pendant cette période vaut acceptation et autorise le preneur à exercer les activités projetées.

#### 5- CHARGES ET CONDITIONS

Dans les 15 jours de l'entrée en jouissance par le Preneur, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties aux frais du Preneur. Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment:

a) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance. Le Preneur s'engageant à procéder à sa charge à l'installation électrique nécessaire à son activité.

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien, notamment les réparations de l'article 605 du code civil, et devra rendre les locaux loués en en l'état où ils étaient au début de la location, conformément à l'état des lieux d'entrée.

b) De laisser le bailleur, ou toutes personnes qu'il déléguera en l'occurrence l'Agence Immobilière SARL PICTAVE n° Siret 509717997, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations, après information du locataire 8 jours avant toute visite.

c) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

d) D'acquitter la quote-part de toutes les charges de l'immeuble, c'est-à-dire au prorata de la surface louée et de la durée d'occupation du local, outre les contributions personnelles du locataire, de CET, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, taxes sur les bureaux, etc., ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

e) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ou le règlement de copropriété ni salir et dégrader l'environnement.

3 SARL PICTAVE - 3 ter rue Anarches - 06500 LUSIGNAN

Tel 05 49 50 78 20 FAX 05 49 50 63 36

Siret n° 509 717 997 00035 - Carte professionnelle n° 592 délivrée à Poitiers - par Fui VERSPIREN 8123003 8 Avenue de la  
place de France 93210 Saint Denis

*DF*

f) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins du bâtiment, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

g) D'enlever, lors de son départ, les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation, installés par le Preneur, qui resteront sa propriété, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et à ses frais, et de supprimer toute trace de leur emplacement.

h) Souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets. Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

Le Bailleur prend acte du fait que parallèlement à ce bail, le Preneur s'entendra avec les locataires de l'autre partie du bâtiment pour ajouter un sous-compteur électrique afin de les payer à hauteur de sa consommation réelle.

i) Ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances. Cependant, la sécurité des personnes et des biens du fait de la partie du local louée, objet du présent bail et de leur utilisation incombe au Preneur.

j) Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

#### 6- LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel HT de Deux mille deux cents euros hors taxe (2.000€ H.T.), Plus des frais forfaitaires de cinq cents euros hors taxe (500€ HT) pour qui comprennent les frais de gestion ainsi que la taxe foncière.

Le preneur s'oblige à payer au bailleur ledit loyer mensuellement au plus tard le 15 de chaque mois.

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques seront payées par virement bancaire auprès de la SARL PICTAVE RCS de Poitiers B 509 717 997 chargée de la gestion locative de l'immeuble :

Coordonnées bancaire :

Banque Populaire Val de France Poitiers Grand Sud

18707 00720 303 320 295 59 51

Banque Guichet N° compte Clé RIB

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 un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues. Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

4 SARL PICTAVE - 3 ter rue enjambée - 86000 LUSIGNAN

Tel. 05 49 50 78 20 FAX 05 49 50 83 36

Siret n° 509 717 997 00035 - Carte professionnelle n° 592 délivrée à Poitiers - gar. Fm. VERSPIREN 8123003 8 Avenue du stade de France 93210 Saint-Denis

AT DW

Les deux parties reconnaissent que le présent bail a été consenti pour un loyer en dessous des prix du marché pour les raisons suivantes :

- état des installations victimes de vandalisme
- engagement du preneur à remettre en service l'installation électrique nécessaire à l'exercice de son activité,
- engagement du preneur à entretenir une partie du terrain nécessaire à son activité,
- l'occupation des locaux par le preneur évitant au bailleur de sécuriser l'endroit et d'avoir recours à une société de sécurité.

#### 7- TAXES

Le preneur prendra à sa charge la quote-part de toutes nouvelles taxes à venir et il acquittera les frais de toutes injonctions liées à l'exploitation de son activité. En outre il prendra à sa charge les frais de mise aux normes, hygiène, sécurité, électrique, écologiques, enseignes, etc ... exclusivement liées à l'exercice de son activité.

#### 8- ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises qui pourraient garnir les lieux loués, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Le Bailleur renonce au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le preneur par application des articles 1302, 1732 à 1735 du Code Civil, de même, son assureur renoncera au recours que, subrogé dans les droits du Bailleur, il pourrait exercer contre le Preneur dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garanties.

De même, le Preneur renonce à recours contre le Bailleur et s'engage à obtenir cette renonciation de ses assureurs.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Les parties renoncent réciproquement à recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs et de dommages immatériels consécutifs. Les parties s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

5 SARL PICTAVE - 101 rue ornières - 86600 LUSIGNAN  
Tél 05 49 50 78 30 FAX 05 49 50 63 36  
Siret n° 509 71 997 00035 - Carte professionnelle n° 592 Université & Poitiers - par Fir VERSPIREN 8123003 8 Avenue du  
sta de France 93210 Saint-Denis

 DN

#### 9- Sous-location

Le preneur ne pourra dans aucun cas, et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, ni les prêter, et d'une manière générale ne pourra se substituer quelque personne que ce soit, physique ou morale même à titre gratuit et précaire, sans l'autorisation expresse préalable et écrite du bailleur.

En cas de sous-location autorisée par le bailleur, le preneur s'oblige à respecter les règles édictées par l'article L 145-31 du Code de Commerce.

#### 10-Cession de bail

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder uniquement son droit au présent bail, en totalité ou en partie, ceci étant une condition essentielle du présent du bail, sans lequel le présent bail n'aurait pas été signé

#### 11-ENGAGEMENT DU PRENEUR

##### CONVENTION PARTICULIERE RELATIVE AUX TRAVAUX

Le preneur s'oblige à faire effectuer et à prendre en charge les travaux de mise en service de l'installation électrique nécessaire à l'exercice de son activité dans la partie du local louée et utilisée.

#### 12-RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur informe le preneur des risques technologiques et naturels applicables au lieu de l'immeuble objet du présent bail, ainsi qu'il ressort de l'état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes.

#### 13-AMIANTE – DIAGNOSTIC DEPERFORMANCE ENERGETIQUE

Le bailleur déclare que le bien objet des présentes entre dans le champ d'application des articles R. 1334-24 et suivants du code de la santé publique.  
Annexe 4 : diagnostics DPE et amiante.

6 SARL PICTAVE - 3 ter rue enjambes - 85600 LUSIGNAN  
Tél. 05 49 50 78 20 - FAX. 05 49 50 63 38  
Siret n° 509 717 997 00035 - Carte professionnelle n° 592 délivrée à Poitiers - par Fin VERSPREN 8123003 B Avenue du  
stade de Franco 93210 Saint-Denis

F DW

Le bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur.

#### 14-FRAIS ET HONORAIRES

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés :

- par le preneur, qui s'y oblige. Le preneur reconnaît que les honoraires dus à la SARL Pictave sont de 2.000 € H.T, ils comprennent la négociation et la rédaction du bail.
- Par le bailleur qui le reconnaît pour 15% du montant du loyer annuel HT.

#### 15-DECLARATION DU BAILLEUR

Le bailleur déclare :

- ◊ qu'il est légalement propriétaire des locaux loués et qu'il en a la libre disposition,
- ◊ qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions du code de la construction et de l'habitation
- ◊ et qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement; qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

7 SARL PICTAVE - 3 ter rue enjambes - 86600 LUSIGNAN  
Tél 05 49 50 73 20 FAX 05 49 50 63 36  
Sedat n° 509 717 997 00035 Carte professionnelle n° 592 (Membre à Poitiers - par Fax) VERSPIREN 8123003 8 Avenue du  
stade de France 93210 Saint-Denis

*RP DW*

### 16-DECLARATION DU PRENEUR

De son côté, le preneur déclare s'être informé auprès des services compétents de la situation des biens loués au regard de l'urbanisme.

Fait à *Lusignan*  
Le *16 août 2015*.

Pour le Bailleur

  
**IMMOCONSEIL**  
SARL Métiers au capital de 2.000 €  
3 ter rue Enjambes - 86600 LUSIGNAN  
Tél 05 49 50 78 20 - Fax 05 49 50 63 36  
Siret 509 717 997 00035  
L'unité professionnelle N° 592 délivrée à Poitiers  
C / F / Fil. N° 12602 - S.A. du statut de France 93210 S DENIS

Pour le preneur

  
**TRANSPORT LA VILANOISE**  
SAS au capital de 418 180 €  
LA PAUL RULLIER  
30110 FONTENILLE  
Tél - 05 49 29 70 66 - Fax 05 49 29 87 59  
RCS B 342 064 555 - FR 39 342 064 555

8 SARL PICTAVE - 3 ter rue enjambes - 86600 LUSIGNAN  
Tél 05 49 50 78 20 - FAX 05 49 50 63 36  
Siret n° 509 717 997 00035 - Carte professionnelle n° 592 délivrée à Poitiers - par Fon VERSPIREN 8122003 B Avenue des  
stade de France 93210 Saint Denis

Une convention d'occupation précaire a été signée entre la société SA SAINTONGE ENTREPRISE, le bailleur, et la société SAS LA VILANOISE, le preneur, le 17 septembre 2015.

Cette convention d'occupation précaire porte sur un local d'activité, d'une surface de 2200 m<sup>2</sup> environ.

Cette convention est consentie pour une durée indéterminée, commençant le 1<sup>er</sup> septembre 2015 mais « qui ne pourra en aucune façon se poursuivre au delà résiliation du bail précaire signé entre le bailleur et le preneur sur l'autre partie de l'ensemble immobilier ».

La convention précaire est consentie moyennant un loyer mensuel hors taxe de 1 500 euros et de frais forfaitaires hors taxe de 375 euros.

Une copie de la convention d'occupation précaire est insérée ci-dessous :

## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

La présente location qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir.

Entre les soussignés,

### SA SAINTONGE ENTREPRISE

N° B 115 .325

29 Rue du Fort Elisabeth L - 1453 Luxembourg

Représenté par M. Marcel Dudkiowicz administrateur délégué

Ci après désigné le Bailleur,

Représenté par son mandataire :

*SARL PICTAVE*

*Au capital de 8000 €*

*3 ter rue Enjambes- 86600 LUSIGNAN*

*Tel 05.49.50.78.20 Fax 05.49.50.63.36*

*Siret : 509 717 997 00035*

*Carte professionnelle N° 592 Délivrée à Poitiers-*

*Garantie Financière 8123003-*

*8 Avenue du Stade -93210 Saint Denis-*

Et.

### SAS LA VILANOISE

ZONE ARTISANALE PAUL RULLIER

79110 FONTENILLE SAINT MARTIN

France

RCS 342 064 565

Représenté par Monsieur NOURRISSON Didier

Ci-après désigné le Preneur,

1/2

*A* *DN*

## EXPOSÉ PREALABLE

Préalablement à la convention, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

- La précarité de cette convention d'occupation est justifiée par l'impossibilité d'établir un bail 3-6-9 du fait de l'attente d'une décision de justice de saisie immobilière du bien.

Ceci exposé il est passé à la convention objet des présentes.

### Article I : NATURE DE LA CONVENTION

Le Bailleur fait convention d'occupation précaire et donne à redevance, au Preneur qui accepte et s'oblige, les lieux désignés ci-après, conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages.

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application des articles L. 145-1 et suivants du code du commerce, aux dispositions desquels les parties entendent formellement déroger.

### Article II : DESIGNATION

Dans un ensemble, situé à Lusignan (86600), zone de l'homelette, zone HNAA, un local d'activité, d'une surface de 2200 m<sup>2</sup> environ. Ce local faisant partie d'un ensemble immobilier de 4200 m<sup>2</sup> environ au sol sur un terrain de 34 640 m<sup>2</sup>.

Le local objet de la présente est adjacent avec une partie déjà louée en bail précaire par le preneur.

Ainsi au surplus que ce local existe et se comporte avec toutes ses dépendances, sans réserve, LE PRENEUR déclarant le bien connaître et n'en vouloir une plus ample désignation, l'ayant vu et visité en vue des présentes.

Il est ici précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour en avoir vus les plans et les trouver dans les conditions matérielles, nécessaires à l'usage auxquels il les destine.

#### Article III : DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil et à usage de : **stockage** ainsi que toutes activités connexes ou complémentaires conformes à l'objet social du PRENEUR.

Le Bailleur s'engage à maintenir le local conforme à sa destination tout au long de la convention et notamment en ce qui concerne les règles d'hygiène, sécurité, salubrité, environnement, les règles liées aux prescriptions du droit des installations classées (Autorisation ou déclaration), au droit de l'urbanisme de l'habitat et la construction, qu'il s'agisse de diagnostics, visites, adjonction d'éléments, modifications ou transformation des lieux, et ce quand bien même ces prescriptions affecteraient-elles les gros ouvrages ou le Gros œuvre.

#### Article IV : PRISE DE POSSESSION

Le Preneur occupant les lieux sans discontinuer depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, le Bailleur dispense le Preneur d'un état des lieux.

#### Article V : VISITE DES LIEUX

Le Preneur s'engage à laisser au Bailleur ou à son représentant, valablement mandaté, le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile.

#### Article VI : DUREE

La présente convention étant consentie, pour une durée indéterminée, commençant le 1<sup>er</sup> septembre 2015 mais qui ne pourra en aucune façon se poursuivre au-delà de la résiliation du bail précaire signé entre le bailleur et le preneur sur l'autre partie de l'ensemble immobilier.

#### Article VII : REDEVANCE ET ACCESSOIRES

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle en principale de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 €) hors charges, TVA en sus au taux en vigueur.  
Plus des frais forfaitaires de TROIS CENT SOIXANTE QUINZE euros hors taxe (375 € HT) pour qui comprennent les frais de gestion ainsi que la taxe foncière.

G DN

- 3) Le PRENEUR supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradation résultant de son fait, de son personnel ou de celui de sa clientèle
- 4) Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les biens loués en conformité avec les besoins futurs du PRENEUR sera exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en sera de même si la réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le local loué n'est plus conforme aux normes réglementaires
- 5) de jouir des lieux en bon père de famille,
- 6) d'aviser le Bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent,
- 7) de déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux,
- 8) de ne faire dans les lieux loués aucune modification du gros-œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur,
- 9) de ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, autre que mineur, par rapport à l'état des lieux sans avoir reçu préalablement l'accord du Bailleur ou de son représentant,
- 10) de souffrir tous travaux, d'améliorations et de réparations, autres que de construction (s) nouvelle(s) si les travaux, que le Bailleur se réserve de faire exécuter, de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires.  
  
Si les travaux d'améliorations et de réparations venaient à durer plus de 40 jours, le prix de la redevance serait diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont Le Preneur aura été privé, conformément à l'article 1724 du Code civil, le tout à la condition que le Bailleur ait averti le Preneur de son intention de réaliser de tels travaux au moyen d'un écrit visant la présente clause au moins trois mois à l'avance.
- 11) de prendre toutes les mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher lesdites canalisations,
- 12) de ne poser, à ses frais, des plaques, enseignes, dont l'emplacement, le type et les dimensions n'auront été agréés par le Bailleur. L'accord du Bailleur à

cet égard aura exclusivement pour objet de permettre à celui-ci de s'assurer du respect des conditions des dispositions législatives et de toute réglementation, et de l'obtention de toutes autorisations administratives, civiles ou autres,

13) de veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs,

14) de se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail.

#### Article XI : CHARGES LOCATIVES ET PROVISIONS

Les droits et obligations des parties seront réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux, pour tout ce qui n'est pas prévu aux conditions particulières ci après :

D'un commun accord, les parties ont décidé que les charges locatives récupérables sur le Preneur (notamment, frais de gestion, location transformateur électrique, taxe foncière ... ) donneront lieu à un paiement mensuel forfaitaire de TROIS CENT SOIXANTE QUINZE euros hors TVA (375 € HT)

#### Article XII : ASSURANCES

Le Preneur devra se faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins. Le Preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion qu'elle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, le Preneur, selon les dispositions

de l'article 1722 du Code civil pourra, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation même du bail.  
Le Preneur ou le Bailleur, ainsi que leurs assureurs, déclarent renoncer à tout recours réciproque.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra remettre au Bailleur, une copie de ses attestations d'assurances.

#### Article XIII : DEPOT DE GARANTIE

SANS OBJET

#### Article XIV : RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le Preneur devra justifier de tous les termes de ses engagements dus au titre de la présente convention.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et devra avoir effectué au jour de son départ les réparations qui pourraient être dues, compte tenu d'un usage et d'un entretien normal, excepté ce qui aura péri ou été dégradé par vétusté ou force majeure.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé en la présence du Preneur ou de son représentant valablement mandaté aux fins des présentes et dûment convoqué, à l'état des lieux de sortie. Ce document fera figurer entre autre les relevés des consommations des fluides, EDF, Eaux, Gaz et...

A cette occasion le Preneur remettra les clés des lieux loués au bailleur qui le reconnaît.

Le Bailleur conservera sans indemnité les transformations, installations ou améliorations réalisées par le Preneur, sans pouvoir exiger la remise en état initial des locaux.

#### Article XV : IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, en particulier, à acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locales, et tous autres impôts auxquels il est, et sera assujéti personnellement, et justifier de leur acquit  
Il en sera de même pour toute taxe exigible du fait d'aménagements particuliers tels qu'enseignes ou panneaux.

#### Article XVI : CONDITION RESOLUTOIRE

G DC

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra demander la résiliation de la convention, les frais de procédure restant à la charge du Preneur. En cas d'inobservation de l'une de ses obligations par le Bailleur, le Preneur se réserve le droit de résilier le présent bail sans mise en demeure et sans indemnité, ce sans préjudice de son droit à indemnisation du préjudice subi par ces manquements.

#### Article XVII : ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé par arrêté préfectoral ;

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

#### Article XVIII : CLAUSE DE SORT LIE

Le Preneur est titulaire d'un autre bail concernant un local adjacent à celui objet du présent bail et exploite un fonds de commerce unique et indivisible dans l'ensemble des deux locaux qui forment un seul établissement.

En conséquence il est décidé que le sort du présent bail est lié à celui du local adjacent et qu'en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit du bail du local adjacent, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur sous réserve des termes de l'article 3 « DUREE » des présentes.

#### Article XIX : FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le présent bail n'étant pas soumis à l'enregistrement, en vertu des dispositions de la loi 69.1168 du 26 décembre 1969, il est convenu que si l'une des parties manifeste le désir de le faire enregistrer, elle devra le spécifier en marge et supporter les frais.

Les honoraires de négociation et rédaction dus à l'agence IMO CONSEIL SARL PICTAVE, dont le siège est 3 ter rue enjambes à Lusignan (86600), dont le montant s'élève forfaitairement à 600,00 euros Hors taxes sont à la charge du Bailleur.

#### Article XX : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents, et notamment la signification de tous actes, Preneur et Bailleur font élection de domicile comme indiqué dans la comparution.  
Le Bailleur fait élection de domicile indiqué dans la comparution.

Fait à Lusignan  
Le 17 septembre 2015  
En deux exemplaires originaux.

Le Bailleur  
« Lu et approuvé  
Bon pour accord »  
Signature :

*Lu et approuvé, Bon  
pour accord*  


Le Preneur  
« Lu et approuvé  
Bon pour accord »  
Signature :

*Lu et approuvé, Bon  
pour accord*  
  
TRANSPORT LA VILLOISE  
SAS au capital de 100 000 €  
100, rue de la République  
72110 FONTENILLE  
Tel. 05 45 22 70 00 Fax 05 49 22 67 50  
RCS B 342 433 365 / 511 52 342 084 444

-99-

Le site est fermé par une clôture en grillage plus ou moins en état, couchée par endroit, et d'un portail en fer.

Il se compose de bâtiments à usage de bureaux, à usage d'entrepôts, de place de parking, d'une mare, d'un terrain en herbe tout autour, d'une partie grillagée pour l'emplacement d'une ancienne bonbonne de gaz.













Le premier bâtiment, situé à l'extrême gauche du bâtiment principal, est divisé en deux parties.  
Les murs sont en bardage, les fenêtres en aluminium, et la toiture est recouverte de plaques d'éverite.

La première partie de ce bâtiment, dont le sol est en béton et le plafond avec des plaques isolantes se compose de différentes pièces, (toilettes, wc, débarras, bureau...).

Ces pièces ne sont pas accessibles, bloquées par de la marchandise entreposée. L'ensemble serait en mauvais état.

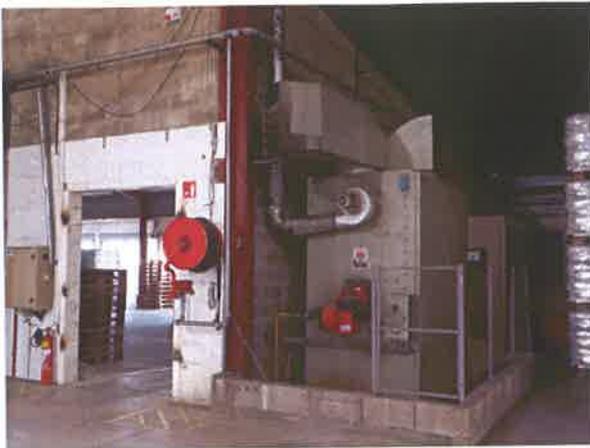
L'électricité dans cette partie d'immeuble n'est pas aux normes et ne fonctionne plus. Il y a un ballon d'eau chaude visible mais des réserves sont à faire sur son bon fonctionnement.





Le bâtiment à la suite est un hangar métallique d'une superficie d'environ 1984 m<sup>2</sup>.  
Les murs sont en bardage en tôles et parpaings à l'état brut.  
La toiture est constituée de plaques d'éverite et de panneaux isolants. L'ensemble n'est pas en bon état. De nombreuses gouttières sont visibles.  
L'électricité est hors norme.  
Des portes ont été murées.  
Le bâtiment est rempli de marchandises.  
Il existe un élément de chauffage, des réserves importantes sur son bon fonctionnement.  
Il y a également trois bureaux inaccessibles, bloqués par des marchandises.





Le bâtiment principal est à usage de bureaux et d'entrepôt.

La société LA VILANOISE occupe l'entrepôt, ainsi que deux pièces et un wc.

Monsieur BILLIER m'indique que la société a procédé au nettoyage en partie des autres pièces se trouvant au rez de chaussée et celles du premier étage, ceci pour des raisons de sécurité.

Ces pièces ont été totalement vandalisées.

Monsieur BILLIER m'indique avoir des problèmes d'électricité dans les parties occupées.

Il m'indique qu'il y a également d'importantes remontées d'eau dans l'entrepôt, occasionnant ainsi des dégâts à la marchandise entreposée.

Au rez de chaussée :

- une entrée couloir d'une superficie d'environ 48 m<sup>2</sup> dont le plafond, le sol carrelé et l'électricité ont été détériorés.



- une pièce, située à gauche de l'entrée, anciennement à usage de restaurant d'une superficie d'environ 66 m<sup>2</sup>. Cette pièce est totalement dégradée, électricité arrachée.



- un wc hommes d'une superficie de 5 m<sup>2</sup> environ avec un lavabo, urinoir, cuvette wc ensemble en état à part les peinture et plafond. Cette pièce a été remise en service par la société LA VILANOISE.





- un wc femmes d'une superficie d'environ 6,94 m<sup>2</sup> avec cuvettes wc, lavabo, l'ensemble hors d'usage.





- un wc handicapés d'une superficie d'environ 3 m<sup>2</sup>, l'ensemble est totalement hors d'usage.



- trois bureaux, d'environ 45 m<sup>2</sup>, remis en état et occupés la société La Violanoise.



Premier étage :

- on accède au palier du premier étage, d'une superficie d'environ 4,89 m<sup>2</sup> par un escalier en état.

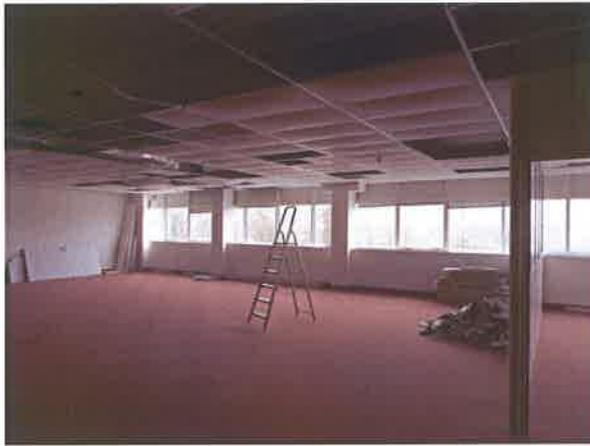




- à cet étage, il y a un couloir desservant les six bureaux, d'une superficie totale d'environ 534 m<sup>2</sup>. Ces pièces vandalisées ont été nettoyées. L'électricité est hors d'usage, arrachée en grande partie.







- les wc femmes avec trois cuvettes wc, deux lavabos et les wc hommes avec deux urinoirs, un lavabo, une cuvette wc, et le petit local cuisine sont d'une superficie totale d'environ 18,60 m<sup>2</sup>.

L'ensemble en est fort mauvais état, inutilisable, les tuyauteries dégradées.





Du grand bureau il y a un accès direct au premier étage de l'entrepôt. L'ensemble est en état.



Deuxième étage :

- on accède au palier du 2d étage d'une superficie d'environ 4,49 m<sup>2</sup> par un escalier en bon état.



- à cet étage, le couloir, les cinq bureaux dont un sans fenêtre, pour une superficie totale de 545 m<sup>2</sup> environ, sont totalement dévastés, des cloisons ayant été même abattues. L'électricité et la tuyauterie arrachées.









Du grand bureau on a un accès direct au deuxième étage de l'entrepôt.



- le wc femmes d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> environ avec deux vasques, un coin évier, une douche, une cuvette wc, l'ensemble en fort mauvais état et non utilisable, et le wc hommes d'une superficie d'environ 6 m<sup>2</sup> totalement dévasté.



En bout du couloir de l'entrée principale, on accède à la partie rez de chaussée de l'entrepôt métallique d'une superficie d'environ 1872 m<sup>2</sup> avec des quais de chargement ou déchargement. L'ensemble est en état.



Monsieur RAYNAL ayant fini d'effectuer les diagnostics nécessaires me précise qu'il me les transmettra au plus vite avec ceux réalisés le 3 septembre 2014.

Telles sont les constatations que j'ai faites et desquelles j'ai dressé le présent procès-verbal de constat auquel j'ai inséré cent vingt sept photographies prises par moi même, le tout pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE EUROS QUATRE VINGT CINQ CENTS.

Acte soumis à la taxe forfaitaire

Gérard BERNARD

COUT : *Dossier : 63166 - GB*

Droit fixe	220,94
Vac sup	225,00
Frais de déplacement	7,67
Taxe forfaitaire	14,89
Affranchissement lrar	8,35
TOTAL	476,85

