22 MARS 1994

Philippe GABET
Avocat
Barreau de la Seine St Denis
138, Avenue Jean Lolive
93500 PANTIN
Tél: 48.46.08.22

3653

INPI

TRIBUNAL de COMMERCE de BOBIGNY (Seine-St-Denis)

JCB/BD

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1ent) Monsieur Jean-Pierre Arthur Maurice BUCAU et Madame Catherine Sergine ROYER, son épouse, demeurant ensemble 25, rue du Bois d'Avron à NEUILLY PLAISANCE (Seine-Saint-Denis),
Nés, savoir :
Le mari à PARIS (20ème arrondissement) le 27 mai 1963,
L'épouse à VILLEMOMBLE (Seine-Saint-Denis) le 14 avril 1962.

Ci-après dénommés "LE BAILLEUR".

D'UNE PART.

2ent) La Société "A.B.C. BATIMENT", société à responsabilité limitée au capital de 50.000 Francs, dont le siège social est 25, rue du Bois d'Avron à NEUILLY PLAISANCE (Seine-Saint-Denis), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro B 384 923 207 (92 B 01149),
Représentée par Madame Catherine BUCAU, en sa qualité de gérante de ladite société.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR".

D'AUTRE PART.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

LE BAILLEUR loue AU PRENEUR qui accepte, et par dérogation expresse en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux, ce que LE PRENEUR déclare bien et parfaitement savoir, les locaux ci-après :

DESIGNATION

Un local d'une superficie d'environ 20 m², situé dans un bâtiment secondaire orienté à l'est du terrain, 25, rue du Bois d'Avron à NEUILLY PLAISANCE (Seine-Saint-Denis).

Sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, LE PRENEUR déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

JPB CB

Décret N° 71-941 du 26 Novembre 1971 - 1 Ex

DUREE

Cette location est consentie à titre précaire, pour une durée de 23 MOIS à compter du 1er février 1994.

Elle expirera donc le 31 décembre 1995.

NON RENOUVELLEMENT

Les soussignés déclarent expressément vouloir déroger par les présentes, au statut des baux commerciaux.

En conséquence, LE PRENEUR ne pourra pas revendiquer les dispositions du décret du 30 septembre 1953 pour solliciter le renouvellement de ce bail, ou revendiquer la propriété commerciale.

Ce bail finira de plein droit à sa date d'expiration, sans qu'il soit besoin de signifier congé AU PRENEUR, lequel s'oblige à quitter les lieux à la date d'expiration de ce bail, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont exclusivement destinés à l'usage de bureaux, à l'exclusion de toute autre activité.

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous toutes les clauses, charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'engage à exécuter et accomplir, savoir :

1°) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger aucune réparation ni remise en état, même si ces réparations concernaient le clos et le couvert.

2°) D'entretenir les lieux en bon état de réparations pendant le cours du bail, de quelque nature qu'elles soient.

3°) De garnir les lieux de mobilier, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

4°) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun travaux, amélioration, changement de distribution ou autres, sans le consentement exprès et par écrit DU BAILLEUR.

Dans ce cas, les améliorations et installations resteront, en fin de bail, la propriété DU BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère exiger la remise des lieux dans leur état primitif.

5°) LE PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre LE BAILLEUR, en cas d'accident dans les lieux loués pour quelque cause que ce soit et à qui que ce soit.

6°) Il acquittera exactement ses contributions mobilières, la taxe professionnelle, ainsi que tous impôts, contributions et taxes lui incombant, et dont LE BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque, et il remboursera au BAILLEUR toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires, ainsi que le droit de bail acquitté annuellement par les bailleurs.

CB

JPB

Décret No 71-941 du

7°) Il assurera et maintiendra assurés contre les risques d'incendie, d'explosion et dégâts de quelque provenance qu'ils soient, les meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable.

CONDITIONS PARTICULIERES

INTERDICTION DE CESSION OU SOUS-LOCATION

Le présent bail est conclu au profit DU PRENEUR seul, qui ne pourra céder son droit ni sous-louer les lieux en totalité ou en partie, même à un successeur dans son commerce, sans obtenir le consentement exprès et par écrit DU BAILLEUR.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel et forfaitaire, toutes charges comprises de NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ FRANCS (985 F) que LE PRENEUR s'oblige à payer AU BAILLEUR, mensuellement et d'avance, le premier de chaque mois, et pour la première fois, ce jour, pour le mois engagé.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent bail, celui-ci, si bon semble AU BAILLEUR, sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter demeurée sans effet, et contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

DEPOT DE GARANTIE

LE BAILLEUR reconnaît que le locataire lui a versé, à la signature du présent acte, une somme de MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX FRANCS (1.970 Francs), à titre de dépôt de garantie non productif d'intérêt.

Cette somme qui représente 2 MOIS de loyer restera entre les mains DU BAILLEUR pendant tout le cours du bail et sera expressément affectée à garantir l'exécution par LE PRENEUR, des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait, en fin de bail, être débiteur à un titre quelconque. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due AU BAILLEUR au cours du bail.

Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs et seulement après apurement des comptes et règlement intégral des droits DU BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par LE PRENEUR, ainsi qu'il s'y oblige expressément.

CB

JPB

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile à leur adresse respective, telle qu'indiquée en tête des présentes.

Fait à Neuilly Plaisance
En quatre exemplaires
Le 14/02/1994

Lu et Approuvé

Lu et approuvé

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE
de NEUILLY
16 FEV. 1994
n° 21
58/14
272 F
100 F

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT-DENIS

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

SUBDIVISION FONCTIONNELLE D'URBANISME

SFU/BAC/CAL/N° 94/024

TEL. : 48 95 73 54

124 Rue Carnot
93000 BOBIGNY

BOBIGNY, le - 3 MARS 1994

N O T I F I C A T I O N

à Madame BUCAU Catherine

- d'un arrêté préfectoral :
- ~~d'une décision~~ :

en date du - 3 MARS 1994

l'autorisant à :

- changer -partiellement / ~~totalement~~ l'affectation de locaux à usage d'habitation(sous-sol)

sis à : NEUILLY PLAISANCE - 25, rue du Bois d'Avron ci-dessus

- Domicilier à l'adresse ~~suivante~~ :

- ~~le siège social de son activité professionnelle~~
- le siège social de la Société qu'elle représente.

(SARL A.B.C.)

Technicien Principal

G. LALANDE

IMPORTANT : Cette notification est à retourner dûment datée et signée à la DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT.

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT-DENIS

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

SUBDIVISION FONCTIONNELLE D'URBANISME

SFU/BAC/CAL/N° 94/024

TEL. 48 95 73 54

REPUBLIQUE FRANCAISE

CHANGEMENT D'AFFECTATION DE LOCAUX A USAGE D'HABITATION

LE PREFET DU DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT-DENIS
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU les articles L631.7 et R631.4 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux changements d'affectation de locaux à usage d'habitation et les articles L651.2, L651.3 et L651.4 dudit Code ;

VU la requête présentée par Madame BUCAU Catherine
en vue d'affecter à usage de bureaux le sous-sol d'un pavillon sis 25, rue du Bois d'Avron à NEUILLY PLAISANCE, afin d'y exercer son activité d'Entreprise Générale du Bâtiment

VU l'accord du propriétaire

VU l'avis du Maire FAVORABLE

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement

VU l'arrêté préfectoral portant délégation de signature

CONSIDERANT

- qu'il s'agit d'une création
- de l'engagement du demandeur à garer ses véhicules à l'intérieur de la propriété

.../...

A R R E T E

ARTICLE 1 : L'autorisation sollicitée est accordée, à titre personnel et non cessible, elle ne confère pas au pétitionnaire la faculté de céder un bail professionnel.

ARTICLE 2 : M. le Secrétaire Général de la Préfecture

M. Le Maire de NEUILLY PLAISANCE

M. Le Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

FAIT A BOBIGNY, LE - 3 MARS 1994

P/LE PREFET
P/LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DE L'EQUIPEMENT.

l'Attaché Administratif

Alégria LESAGE

Il est rappelé que :

. la présente autorisation est accordée sous réserve des droits des tiers.

. l'autorité administrative se réserve le droit de faire exécuter des contrôles périodiques par ses agents assermentés sur le local objet de la présente autorisation.

. à défaut par le bénéficiaire de la présente autorisation de se conformer aux conditions ou obligations imposées, il sera requis l'application des dispositions des articles L651.2 du Code de la Construction et de l'Habitation.