

GROSSE *Saint*

10 MARS 1972

B A I I

par Monsieur et Madame SOUTOUL

à Monsieur et Madame PILLON

[REDACTED]

2624

ARDEVANT Maître Roger ROTH, 100
SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (Eure-et-Loire)

(S)



Madame BOUTOUX à Rueil-Malmaison (Seine) le 27 Mars 1943.
Monsieur MARTEL, Monsieur BOUTOUX en premières notes, et Madame BOUTOUX en secondes notes (comme étant divorcée en premières notes) Monsieur Lucien Marcel HENRI sous l'ancien régime de la carte verte de biens saisis aux termes de quel contrat de mariage reçu par Me ABIT, Notaire à Paris 8 rue de Valenciennes le 13 Mars 1943, préalable à leur mariage célébré en la Mairie de JUVISY-sur-ORGE (Seine) le 27 Mars 1943.

Lequel régime est bien celui en vigueur au sein de la République

D'UNE PART,

Et

pour

à

Chênes.

"NES, savoir :

"Lequel régime est bien celui en vigueur
"à la date du présent contrat."

CI-APRES DENOMMES "LE PRENEUR".

D'AUTRE PART.

LESQUELS, préalablement au bail, objet des
présentes, ont exposé ce qui suit :

I- Monsieur et Madame SOUTOUL sont proprié-
taires d'un ensemble immobilier sis à MORSANG-sur-ORGE
(Essonne) 45 et 47 Boulevard de la Gribelette.

Cet ensemble immobilier a été édifié par leurs
soins dans le courant des années 1970-1971, et il est
actuellement achevé.

II-

de différents locaux dans cet ensemble immobilier,
pour une durée de 9 ans, pour y exercer le commerce
de CAFE-RESTAURANT.

III -

déclarent
qu'au rez-de-chaussée a été prévue la création de
quatre boutiques.

Les deux premières boutiques en partant de
gauche sont actuellement louées.

Quant aux deux autres boutiques à droite,
pour des raisons de convenance personnelle et à la
demande "du preneur", il a été procédé à une division
intérieure des deux boutiques de droite afin de
constituer une grande boutique en utilisant la moitié
de la troisième boutique de face.



RR

En conséquence, le bail, objet des présentes, porte notamment sur un local à usage commercial au r de-chaussée qui aura une façade totale de dix mètres quarante centimètres (10 m 40 cm).

Il est encore précisé que la division de la troisième boutique sera effectuée aux frais du preneur et qu'elle sera établie sur l'alignement des poteaux de soutènement se trouvant au milieu de la troisième boutique. Il en sera de même pour le sous-sol dont les frais de séparation seront à la charge des preneurs.

Charges - Conditions particulières

"Le preneur" sera tenu d'exécuter toutes les obligations résultant du règlement intérieur qui régit les charges et obligations de l'ensemble des locataires de l'immeuble dont dépendent les locaux loués;

Plus particulièrement concernant le service d'eau chaude et de chauffage central, "le preneur" sera tenu de rembourser "au bailleur" sa consommation d'eau chaude et les frais de chauffage dans la proportion définie dans ce règlement intérieur.

A titre indicatif, "le bailleur" précise qu'un compteur d'eau chaude sera installé dans les locaux loués, aux frais dudit "bailleur"; il précise encore que le chauffage fait l'objet d'une répartition entre l'ensemble des locataires en prenant pour base la surface de chauffe de radiateurs.

"Le preneur" s'oblige dès à présent à signer le règlement intérieur qui sera établi dès que toutes les installations de chauffage seront effectuées.



2/2

CECI EXPOSE, il est passé au BAIL, objet des présentes.

B A I L

~~_____~~, comparants d'une part, ont, par les présentes, fait bail et donné à loyer à Monsieur et Madame PILLON, preneurs, qui acceptent solidairement entre eux, pour la durée ci-après fixée, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

COMMUNE DE MORSANG-sur-ORGE (Essonne)

Boulevard de la Gribelette

Numéro 47

1°) Un local commercial, sis au rez-de-chaussée à l'extrême droite de l'immeuble, ~~comprenant~~ brut d'edcoffrage, comprenant :

- UN SOUS-SOL auquel on accède par un escalier extérieur et par un escalier donnant dans le hall, ayant les dimensions suivantes :

façade : 10 m 52 cm.

derrière : également 10 m 52 cm.

longueur totale : 12 m 41 cm.

- UNE BOUTIQUE au rez-de-chaussée, ayant les dimensions suivantes :

façade : 10 m 40 cm.

derrière : également 10 m 40 cm.

profondeur : 13 m 61 cm.

2°) Un local à usage d'habitation situé au premier étage gauche, composé de :

- Entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour et deux chambres.

- Salle de bains installée et water-closets.

- Installation de chauffage central collectif.

3°) Et sous-sol

Ainsi que le tout existe et se comporte, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin de faire une plus ample désignation "le preneur" déclarant les parfaitement connaître, pour les avoir visités en vue du présent bail, et ainsi au surplus qu'ils figurent en deux plans annexés à un acte reçu par Me ROTH.



Ra

Notaire soussigné, le 11 Février 1972.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 1^{er} mars 1972

, pour se terminer à pareille époque des années 1975, 1978 ou 1981, au choix "du preneur" seul, qui pourra faire cesser le présent bail à l'expiration de l'une des deux premières périodes en informant le bailleur par lettre recommandée six mois à l'avance.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions spéciales des baux de locaux à usage commercial et plus particulièrement sous celles suivantes :

Article un - Etat des lieux - Entretien - Jouissance

1°) "Le preneur" prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.

2°) "Le preneur" entretiendra lesdits locaux en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail et les rendra à sa sortie en bon état d'entretien.

"Il est expressément autorisé par "le bailleur" à effectuer dans lesdits locaux "des travaux d'installation à ses frais.

"Etant ici rappelé que les locaux loués "sont bruts de décoffrage.

"Le preneur" devra exécuter les travaux "dont s'agit en évitant de nuire à la solidité "des constructions.

"Il ne pourra effectuer aucun percement "des murs sans le consentement exprès et par "du bailleur, et ne pourra faire communiquer "la boutique et le sous-sol au moyen d'un escalier qu'avec le consentement et par écrit du "bailleur, et sous la surveillance de l'architecte de ce dernier, aux frais "du preneur".

"En fin de bail, les améliorations qu'il "aurait pu apporter aux locaux loués demeureront "la propriété "du bailleur" à moins que celui-ci "ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif. Dans ce dernier cas, les frais de "remise en état incomberont "au preneur".

3°) Il en jouira en bon père de famille suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement "le bailleur" de toute atteinte qui serait portée.



22

à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant "au bailleur".

Article 2 - Destination des lieux

Les locaux loués seront exclusivement destinés à _____ l'exploitation d'un commerce de Restauration seul ou de Café seul, ou de café restaurant au choix du preneur

"Le preneur" ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément cette destination ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux loués

Article 3 - Garantie

"Le preneur" devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objet mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions.

Article 4 - Travaux - réparations - Embellissements

1°) "Le preneur" ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucuns changements de distribution, sans le consentement exprès et par écrit "du bailleur". Les travaux qui seront autorisés par ce dernier devront être effectués sous surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge "du preneur".

2°) Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits par "le preneur" dans les lieux loués pendant le cours du bail resteront à la fin de celui-ci à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété "du bailleur" sans aucune indemnité.

3°) "Le preneur" souffrira que "le bailleur" fasse aux locaux loués ou à l'immeuble dont ils dépendent, pendant le cours du bail, tous travaux de réparations, reconstructions, surélévation, agrandissement et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer quelle que soit l'importance des travaux et alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.



Article 5 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

1°) "Le preneur" devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafard, punaises etc...

Il devra exercer une surveillance continuelle sur son personnel et devra veiller à sa bonne tenue.

Il ne pourra laisser séjourner aucun objet quelconque devant la porte d'entrée.

2°) Il sera tenu de faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux se trouvant dans les lieux loués au moins deux fois par an et en outre avant sa sortie par le fumiste du propriétaire.

3°) Il devra satisfaire à toutes les charges de balayage, éclairage et autres de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Article 6 - Conditions spéciales

1°) "Le preneur" devra tenir les locaux loués constamment ouverts et achalandés. Il aura toutefois la possibilité de les fermer pendant un mois chaque année au cours de la période des vacances.

2°) Il devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son commerce, aux lois, règlements et prescriptions administratives.

3°) Il ne pourra établir aucun auvent, marquise, tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques sans une autorisation expresse "du bailleur". Dans le cas où une telle autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tous accidents.

4°) Il ne pourra effectuer dans les locaux aucun travaux bruyants de fabrication, de montage, d'emballage ou autres.

5°) Il ne pourra emmagasiner dans les locaux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou des exhalaisons malsaines ou qui présenteraient des risques sérieux d'incendie. Il est stipulé à ce sujet que si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du "preneur" les primes d'assurance contre l'incendie des locaux étaient augmentées "le preneur" devra rembourser "au bailleur" la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.



096510

22

7°) "Le preneur" pourra installer une enseigne extérieure portant sa dénomination et la nature de son commerce ; elle sera placée de manière à ne provoquer aucune gêne, elle pourra être lumineuse, sauf "au preneur" à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais et aux risques et périls "du preneur" ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue ; il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

8°) Toutes les réparations grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, glaces et vitres volets ou rideaux de fermeture des locaux loués seront à la charge exclusive "du preneur". Celui-ci sera tenu tenir lesdites devantures vitrines et fermetures en parfait état de propreté d'entretien et de fonctionnement. Il devra faire refaire le cas échéant, toutes les peintures extérieures au moins une fois tous les deux ans.

Article 7 - Visite des lieux

"Le preneur" devra laisser "le bailleur" et son architecte visiter les lieux loués, au moins deux fois par an pour s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail et en cas de mise en vente des locaux, par toute personne munie de l'autorisation "du bailleur" ou de son notaire, toutefois ces visites pourront avoir lieu que les mardi et vendredi de chaque semaine et seulement de 15 heures à 17 heures.

Il devra toujours et à tout moment laisser pénétrer dans les lieux loués, tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers pour l'exécution de tous travaux de réparations ou autres.

Article 8 - Interruption dans le service des installations des locaux.

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations existant dans les locaux loués, "le preneur" ne pourra réclamer aucune indemnité "au bailleur" quelles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais "le bailleur" de son côté devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit déjà en son pouvoir de la faire cesser.



22

Article 9 - Assurance

"Le preneur" assurera et maintiendra assuré pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, les meubles, objet mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra également contracter une assurance contre le bris des glaces et vitrines. Ces assurances seront souscrites auprès d'une Compagnie solvable, agréée par le Crédit Foncier de France pour ses prêts.

Il acquittera exactement les primes desdites assurances et justifiera du tout "au bailleur" à toute réquisition.

Article 10 - Impôts et charges locatives

"Le preneur" acquittera exactement ses contributions, les patentes et d'une façon générale tous les impôts contributions et taxes lui incombant et dont "le bailleur" pourrait être responsable à titre quelconque il devra en justifier "au bailleur" à toute réquisition.

Article 11 - Cession - sous location

"Le preneur" ne pourra céder son droit au présent bail et sous louer les locaux en dépendant, en totalité ou partie qu'avec le consentement exprès et par écrit "du bailleur", sous peine de nullité des cessions ou sous location consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Pour être valable toute cession ou sous location devra être contractée par acte notarié en présence "du bailleur" ou lui dûment appelé. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Le cessionnaire ou sous locataire devra s'obliger solidairement avec "le preneur" au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement "le preneur". Une grosse de l'acte de cession ou sous location sera délivrée au "bailleur" sans frais à sa charge pour lui servir de titre exécutoire direct. En outre, tous ceux qui seront devenus cessionnaires du bail ou sous locataires demeureront tenus envers "le bailleur" solidairement entre eux et avec "le preneur" du paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, lors même qu'il ne serait plus dans les lieux et aurait lui-même cédé ses droits.



22

LOYER

.En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT CINQ MILLE DEUX francs s'appliquant :

Aux locaux commerciaux pour :	18 000 F
Aux locaux d'habitation pour :	7 200 F
Ensemble égal :	<u>25 200 F</u>

Le paiement de ce loyer aura lieu par mensualité et d'avances.

Il est toutefois entendu expressément entre bailleur et preneur que le loyer applicable aux locaux d'habitation sera payable à compter du 15 MARS 1972.

Et les loyers des locaux commerciaux à compter du premier mai 1972.

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur, et seront effectués soit en espèces, soit par chèque ou virement, conformément à la loi.

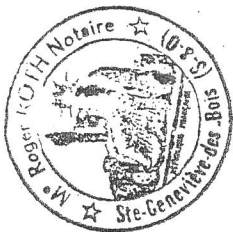
FACULTE DE REVISION

Il est expressément convenu ce qui suit entre les parties :

Le loyer annuel ci-dessus fixé à son point de départ pour un montant de 25.200 Francs, sera révisable à la demande de l'une ou l'autre des parties, suivant les prescriptions de l'article 12 de la loi du douze Mai mil neuf cent soixante cinq.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par "le preneur" d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail qui sont toutes de rigueur ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, le présent bail sera si bon semble "au bailleur" résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai. Et si "le preneur" refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CORBEIL-ESSONNES et non susceptible d'appel.



En cas de liquidation de biens ou de règlement judiciaire le présent bail pourra être résilié dans les conditions définies par l'article 507 du Code de Commerce et la loi du trente septembre mil neuf cent cinquante trois sur la propriété commerciale.

DEPOT DE GARANTIE

"Le preneur" a versé "au bailleur" dès avant ce jour, directement et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné la somme de QUATRE MILLE DEUX CENTS FRANCS à titre de dépôt de garantie, tant

de l'exécution des conditions ci-dessus stipulées.

De laquelle somme, ledit "bailleur" consent "au preneur" bonne et valable quittance sans réserve.

Ce dépôt de garantie sera modifié chaque fois qu'il par le jeu de la clause de révision ci-dessus le loyer aura été lui-même révisé, de façon que ce dépôt de garantie soit toujours égal à trois mois de loyer.

DONT QUITTANCE

Cette somme est ainsi remise "au bailleur" à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera entre les mains "du bailleur" jusqu'à l'expiration du bail et justification par "le preneur" tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont le propriétaire pourrait être rendu responsable bien que mis en recouvrement à l'encontre "du preneur".



22

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'Enregistrement en application de l'article 10 I de la loi n° 69.1168 du vingt six décembre mil neuf cent soixante neuf.

Cependant, les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par "le bailleur".

Dès à présent, "le preneur" s'oblige et oblige tous successeurs successifs à rembourser au propriétaire "bailleur" le montant des droits ainsi payés par lui en même temps que la trimestrialité de loyer qui suivra son paiement, de façon que "le bailleur" n'ait à connaître que l'occupant des lieux loués.

La clause résolutoire ci-dessus stipulée sera applicable en cas de non remboursement des droits en question dans les conditions qui viennent d'être indiquées.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus indiquées.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige, y compris le coût de la grosse à délivrer bailleur.

DONT ACTE

Fait et passé à Sainte Geneviève des Bois.
En l'étude de Me ROTH, notaire soussigné.
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DOUZE,
Le DIX MARS.

Et lecture faite les parties ont signé avec
Maitre ROTH Notaire.
Suivent les signatures.

En conséquence,

La République Française mande et ordonne,

A tous Huissiers de Justice sur cerequis, de mettre les présentes à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

Aux Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis,



096319

En foi de quoi, les présentes établies sur treize pages ont été exactement collationnées et reconnues conformes à la minute, signées, scellées et délivrées par Maître ROTH, Notaire à Sainte Geneviève des Bois (Essonne).

GROSSE sur treize pages contenant un mot
nui.

RA

- POUR GROSSE -

adga



DEBITS DE BOISSONS

AVIS D'IMPOSITION

LICENCE ET TAXE SPECIALE

ANNEE 2001

N° de S A R : 01DEB630657
Droit de licence : 750,00
Taxe spéciale : 0,00
Total à payer : 750,00 FRANCS
114,34 EUROS
N° de recette : 09412003154450
N° de débit : 910 / 3023
N° de redevable : 809369

DEPARTEMENT : DE L'ESSONE

COMMUNE : MORSANG-SUR-ORGE

ELEMENTS D'IMPOSITION	CATEGORIE DE LICENCE(S)	DATE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL	VALEUR LOCATIVE	
			CADASTRALE	RETENUE
	LIC. RESTAURANT	18/09/1984		

MONTANT DES COTISATIONS	DROIT DE LICENCE	TAXE SPECIALE	TOTAL
	750,00	0,00	750,00 FRANCS 114,34 EUROS

SOMME A PAYER AU COMPTABLE DESIGNÉ DANS LE CADRE

A

DATE D'EXIGIBILITE (*) 01/01/2001

DATE LIMITE DE PAIEMENT (*) 30/04/2001

MOYEN DE PAIEMENT A LIBELLER A L'ORDRE DU TRESOR PUBLIC

(*) VOIR AU VERSO LE TEXTE DES RENVOIS ET DIVERS RENSEIGNEMENTS.

A LIEU DE PAIEMENT : RECETTE DES DOUANES CORBEIL EVRY CRD
ZA PETITE MONTAGNE SUD
3, RUE DU GEVAUDAN
BP 1736 CEDEX
91047 EVRY

TELEPHONE: 01 69 11 15 30

JOURS RECEPTION : DU LUNDI AU VENDREDI: 8H00-12H00

B RENSEIGNEMENTS : CONTRIBUT. INDIRECTE CORBEIL S.A.
ZA PETITE MONTAGNE SUD
3, RUE DU GEVAUDAN
BP 1736 CEDEX
91047 EVRY

TELEPHONE: 01 60 86 23 51

JOURS RECEPTION :

Reg 09 Mars 2001
6890266