

DOSSIER DE PRESENTATION CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE DE LA SASU CARROSSERIE BERNARD

Par jugement en date du 9 octobre 2025, le Tribunal des activités économiques de Versailles a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SASU CARROSSERIE BERNARD.

Par jugement en date du 20 janvier 2026, la procédure de redressement judiciaire a été convertie en liquidation judiciaire.

Ce même jugement nous a désigné aux fonctions de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L.642-19, L.642-22 et R.641-30 du Code de commerce, il est envisagé de procéder à la cession de l'actif suivant :

Fonds de commerce de la SASU CARROSSERIE BERNARD, Sis Zone industrielle de la Croix Blanche Bâtiment G 78350 LES LOGES EN JOSAS

LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS RECUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS.

Date limite de dépôt des offres le mercredi 25 février 2025 à 10h00
Au Tribunal de Commerce de Versailles
1, Place André Mignot – 78000 VERSAILLES

Visite le mercredi 18 février 2026 à 14h00



Paris
55 rue de Lyon
75012 PARIS

Versailles
26 rue Hoche
78000 VERSAILLES

Bobigny
14-16 rue de Lorraine
93000 BOBIGNY

Dijon
19 avenue Albert Camus
21000 DIJON

Pontoise
14 rue Eric de Martimprey
95300 PONTOISE

Le Havre
20 rue Casimir Perrier
76600 LE HAVRE

- **Activité exercée** : garage automobiles et motos, réparation carrosserie, tôlerie, peinture sur voitures et motos, vente de véhicules (tourisme ou utilitaires), motos et pièces détachées liées à l'auto et à la moto, tout ce qui se rattache à auto + moto.
- **Description du lieu d'exploitation** : Garage situé dans la Zone industrielle de la Croix Blanche Bâtiment G 78350 LES LOGES EN JOSAS
- **Le fonds de commerce se compose des éléments suivants** :

Eléments incorporels :

✓ Bail :

Adresse des locaux	Zone industrielle de la Croix Blanche Bâtiment G 78350 LES LOGES EN JOSAS
Descriptif du local	La totalité du Bâtiment G, Zone Industrielle de la Croix Blanche – 78350 Les Loges en Josas d'une superficie d'environ 650 m ² ainsi que les places de parking autour du Bâtiment G.
Nature du bail	Bail commercial
Durée du bail	9 années commençant à courir le 3 octobre 2017 pour se terminer le 2 octobre 2026 à minuit
Propriétaire	Société d'Etudes Promotions et Réalisations Immobilière (SEPRIM)
Objet du bail	Le Preneur s'engage à exploiter dans les locaux l'activité, exclusive de toute autre, de garage automobile et vente de pièces détachées automobile
Loyer annuel initial (sous réserve d'actualisation)	62 500 €, hors charges et hors taxes
Modalité de paiement des loyers	Trimestriel et d'avance à terme échu
Dépôt de garantie (sous réserve d'actualisation)	15 625 €
Clause de solidarité inversée	Oui

NB :

Nous attirons l'attention des candidats sur la clause de solidarité inversée stipulée à l'article 1.11.3 du contrat de bail :

Réciproquement, tout cessionnaire ou bénéficiaire du bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont les cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même s'il s'agit de dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

La déclaration de créance du bailleur se trouve annexée au présent dossier de présentation.

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, PREEMPTION ET DE CAUTION.

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

NB : si la clause de solidarité cédant/cessionnaire n'apparaît pas opposable à la liquidation judiciaire, la clause de solidarité cessionnaire/cédant est reconnue opposable au cessionnaire.

cf. Arrêt de la cour de cassation du 27/09/2011 : « il résulte de la combinaison des articles L. 641-12 et L. 642-19 du code de commerce, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 18 décembre 2008 et 1134 du code civil, qu'en cas de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail se fait aux conditions prévues par le contrat à la date du jugement d'ouverture, à l'exception de la clause imposant au cédant des obligations solidaires avec le cessionnaire ; qu'ayant relevé que les deux baux annexés à l'acte de cession du fonds de commerce, prévoient que "le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit preneur à la date de la cession", l'arrêt en déduit, à bon droit, que les bailleurs étaient fondés à se prévaloir de ces stipulations contractuelles, peu important qu'elles n'aient pas été reproduites dans l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession. ».

✓ Clientèle

La clientèle et l'ensemble des éventuels contrats et fichiers attachés aux activités de la SASU CARROSSERIE BERNARD.

- Les candidats acquéreurs devront déclarer s'engager à faire leur affaire personnelle de toutes les formalités auprès de la CNIL le cas échéant, et ce, sans recours contre la liquidation judiciaire.
- Les candidats devront faire leur affaire personnelle de la poursuite/reprise des contrats conclus entre la société en liquidation judiciaire et ses clients, le cas échéant.

NB 1 : Ce type de fichier contient des données personnelles, comme le nom et le prénom ou encore l'adresse postale des personnes enregistrées dans la base de données, dès lors, sa transmission ne peut se faire que sous réserve de respecter le règlement général sur la protection des données (RGPD).

Par ailleurs, seules les données des clients qui ne se sont pas opposés à la transmission de leurs données ou qui y ont consenti peuvent être vendues (art. 6 et 7 du RGPD).

Les conditions de transmission et de remise des données entre le vendeur et l'acquéreur devront s'effectuer de façon à garantir la sécurité et la confidentialité des données.

De surcroît, l'acquéreur devra informer les personnes, dès que possible et, au plus tard, dans un délai d'un mois sauf si les personnes ont déjà reçu les informations nécessaires, de la source des données, c'est-à-dire le nom de la société à l'origine de la vente du fichier client (art. 12 à 14 RGPD).

Quel que soit le canal de prospection utilisé, chaque sollicitation devra permettre aux personnes d'exprimer, si elles le souhaitent et par un moyen simple, leur refus de recevoir de nouvelles sollicitations (art. 21 RGPD).

✓ Enseigne, nom commercial

✓ Etc.

Le bénéfice des contrats et fichiers fournisseurs, dans la limite de leur transmissibilité ou de l'accord des co-contractants, sous toutes réserves.

D'une manière générale, tous les documents commerciaux et techniques liés à l'activité de l'entreprise, non soumis à l'accord de co-contractant du fait de leur confidentialité, inscrit ou non dans sa comptabilité, sans que la liquidation ne puisse en garantir leur existence ou le contenu.

Tous les candidats sont informés qu'ils devront faire leur affaire personnelle de toute poursuite de contrat et doivent s'assurer de leur transmissibilité.

S'agissant d'installations classées :

En cas de reprise de l'activité, en totalité ou en partie, par une autre personne morale, celle-ci devra adresser une demande d'autorisation de changement d'exploitant en justifiant qu'elle dispose des capacités techniques et financières suffisantes pour exploiter correctement les installations classées concernées, et ce sans porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du code de l'environnement, des garanties financières étant le cas échéant à prévoir pour cette poursuite d'exploitation.

Les candidats devront s'engager à faire leur affaire personnelle des obligations en matière environnementale relatives notamment aux ICPE, et de l'enlèvement des produits polluants, le cas échéant.

Eléments corporels :

Les actifs matériels et mobilier tels qu'inventoriés par la SCP CHAUSSELAT, commissaire de justice, à l'exception des biens susceptibles de revendication, du stock et du matériel roulant.

Un inventaire a été dressé au cours de la période d'observation.

Le récolement inventaire sera adressé aux candidats dès son établissement et sa communication par le commissaire de justice.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.

Les stocks :

En cas de stocks subsistant à l'ouverture de la procédure, leur reprise ne pourra s'effectuer, le cas échéant, qu'en sus du prix offert et à dire d'expert après recollement d'inventaire.

AVERTISSEMENT
Sont exclus du périmètre de reprise tout actif soumis à revendication.

L'acquéreur prendra les actifs et notamment les locaux en l'état et stipulera expressément son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en vigueur.

▪ CESSION DU DROIT AU BAIL COMME ELEMENT SEPARÉ DU FONDS DE COMMERCE.

Au jour de l'élaboration du présent dossier, la SELARL ASTEREN, es-qualité a sollicité du bailleur la communication des conditions d'une déspecialisation éventuelle du bail.

C'est pourquoi, les candidats intéressés uniquement par la reprise du droit au bail du local sis Zone industrielle de la Croix Blanche Bâtiment G 78350 LES LOGES EN JOSAS en dehors de toute reprise du fonds de commerce sont invités à faire connaître dans les mêmes conditions de recevabilité (notamment de forme et de garanties) leur offre définitive sur ledit bail en précisant s'il s'agit d'une offre effectuée dans le cadre de la reprise du droit au bail uniquement.

Les candidats sont avertis que les offres présentées sur le seul contrat de bail, comme élément séparé du fonds de commerce, seront communiquées au bailleur et qu'il pourra être donné suite uniquement à l'offre retenue et agréée par ce dernier. Les candidats seront dès lors informés du choix du bailleur et leur garantie retournée. Il est rappelé que cette éventuelle cession peut impliquer l'élaboration par le bailleur d'un nouveau contrat de bail.

○ Renseignements relatifs au personnel :

Nombre total de salariés : 2

Salarié	Ancienneté	Rémunération	Poste
1	03/08/2020	3 150,00 €	Carrossier/ouvrier
2	01/09/2020	2525,56 €	Mécanicien/ouvrier

Afin de préserver les droits des salariés vis-à-vis de la garantie du CGEA ILE DE France (UNEDIC AGS), les licenciements pour motifs économiques sont en cours.

Le candidat devra déclarer faire son affaire de toute priorité de réembauchage.

Nous vous rappelons à toutes fins ci-dessous les règles édictées par le code du travail (articles L.1224-1 et L.1224-2) :

Article L.1224-1 du code du travail :

Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise.

Article L.1224-2 du code du travail :

Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombait à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre ceux-ci.

Le premier employeur rembourse les sommes acquittées par le nouvel employeur, dues à la date de la modification, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux.

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seul le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments (bilans, inventaire, contrats en cours, etc....), il convient d'en formuler expressément la demande auprès de nos services. Ils vous seront communiqués sous réserve que nous les ayons en notre possession.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Tout actif peut être consulté librement sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires www.ajmj.fr, portail Actifs ou sur le site www.asteren.fr

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle et ne seront pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.

Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».

POUR ETRE RECEVABLES,
LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES
AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

I - Contenu de l'offre

1) L'offre de reprise

- **Périmètre de la reprise**

- **Les actifs repris** : L'offre doit indiquer les éléments corporels et/ou incorporels repris. En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.
- **Les stocks** : Les stocks seront repris après inventaire contradictoire ou à dire d'expert en cas de difficulté.
- **Les contrats repris**

- **Une offre ferme et définitive**

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

L'offre ne pourra comporter aucune autre clause que celles stipulées dans le présent cahier des charges.

- **Les revendications**

Nous attirons votre attention sur le fait que des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

2) Précisions sur le candidat à la reprise

- **Personne physique**

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

- **Personne morale**

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat de l'actif. **Il convient que soit également précisée l'adresse mail de contact du candidat à la cession.**

- **Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L.642-3 du Code de commerce**

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

INFORMATION

Le candidat dont le mandataire aura procédé à l'affichage sauvage verra son offre refusée.

Paris
55 rue de Lyon
75012 PARIS

Versailles
26 rue Hoche
78000 VERSAILLES

Bobigny
14-16 rue de Lorraine
93000 BOBIGNY

Dijon
19 avenue Albert Camus
21000 DIJON

Pontoise
14 rue Eric de Martimprey
95300 PONTOISE

Le Havre
20 rue Casimir Perrier
76600 LE HAVRE

3) Le prix

- ***Il doit être déterminé***

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

L'acheteur prendra à sa charge le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

- ***Ventilation du prix entre les éléments repris***

La décomposition du prix entre chacun des éléments corporels, incorporels et du stock, le cas échéant, doit apparaître **distinctement** et clairement dans l'offre de reprise.

- ***Garantie***

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la SELARL ASTEREN devra obligatoirement être joint à l'offre :

- ✓ Couvrant l'intégralité du prix proposé, si celui-ci est inférieur ou égal à 100 000€,
- ✓ Couvrant 50% du prix proposé, si celui-ci est supérieur à 100 000€.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposant(e) et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

Les règlements par chèques tirés sur l'étranger (en devise étrangère ou euro) ne sont plus acceptés. Pour des paiements de l'étranger, seul un virement international ou SEPA sera accepté.

4) Remboursement du dépôt de garantie au contrat de bail

L'acquéreur devra rembourser en sus du prix offert entre les mains de la SELARL ASTEREN es qualité de liquidateur chaque dépôt de garantie tel que prévu dans le contrat de bail.

5) Les attestations à joindre impérativement au dossier

- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix
- La déclaration d'origine des fonds (personne morale ou personne physique)

II - Les étapes de la procédure

1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté au Tribunal de Commerce de Versailles 1, Place André Mignot – 78000 VERSAILLES, **avant le mercredi 25 février 2026 à 10h00.**

L'offre doit être impérativement accompagnée du mandat de représentation du candidat ayant formulé l'offre avec les justificatifs y afférents (mandat ad litem pour les avocats, mandat, n° de carte professionnelle...).

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « remise d'offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de la SASU CARROSSERIE BERNARD ». **Cette offre doit avoir été réceptionnée au Tribunal de Commerce de Versailles 1, Place André Mignot – 78000 VERSAILLES, avant le mercredi 25 février 2026 à 10h00.**

2) Audience d'ouverture des plis déposés

Lors de l'audience d'examen des offres, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le cas échéant le(s) dirigeant(s) et bailleur(s).

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure et de la sauvegarde de l'emploi. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra arrêter de nouvelles modalités de cession.

Quels que soient sa forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance du Juge-Commissaire.

Dans le cas d'une deuxième audience d'ouverture de plis, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'ordonnance du Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- consignation de la totalité du prix offert ;
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;
- attestation d'absence de travaux jusqu'à la signature des actes de cession
- consignation du dépôt de garantie du bail.

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.

4) Frais de rédaction d'acte

L'acte sera établi par le conseil du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Paris
55 rue de Lyon
75012 PARIS

Versailles
26 rue Hoche
78000 VERSAILLES

Bobigny
14-16 rue de Lorraine
93000 BOBIGNY

Dijon
19 avenue Albert Camus
21000 DIJON

Pontoise
14 rue Eric de Martimprey
95300 PONTOISE

Le Havre
20 rue Casimir Perrier
76600 LE HAVRE

ANNEXES

- Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix
- Questionnaire sur la provenance des fonds
- Bilan et compte de résultat de l'exercice clos au 31/12/2025
- Etat des inscriptions
- Inventaire
- Déclaration de créance du bailleur

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€ et que leurs bénéficiaires sont :

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce, lequel dispose :

« Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à, le

Signature

Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

1 – Qualité de la personne morale dans l’opération : Sélectionnez

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutaire) :

Adresse des établissements secondaires :

-
-
-
-

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

NB : si la société n’est pas française, joindre un document justifiant de l’existence de la personne morale

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

Nombre d’associés :

	Associés 1	Associés 2	Associés 3
Noms et prénoms			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Adresse			
Pourcentage de détention dans le capital social			

	Associés 4	Associés 5	Associés 6
Noms et prénoms			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Adresse			
Pourcentage de détention dans le capital social			

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération : _____

6 – Objet de l'opération : _____

7 – Dans quel but la personne morale fait cette opération ? _____

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION

8 – Origine des capitaux pour l'opération

Le candidat-acquéreur déclare que le prix offert pour l'acquisition du fonds de commerce est financé comme suit :
(cocher la ou les cases correspondantes) :

- ☐ Sur **fonds propres** (VMP ou trésorerie disponible) à hauteur de
 - Nom de l'établissement bancaire :
 - Adresse :
 - Numéro de compte :
- ☐ Par un **emprunt** auprès d'un établissement de crédit à hauteur de
 - Nom de l'établissement bancaire :
 - Adresse :
- ☐ Par un **apport en compte courant d'associé** à hauteur de
 - Noms et prénoms :
 - Adresse :
 - Montant :
- ☐ Par un **prêt familial** à hauteur de

Précisez l'identité du parent :

Si en direct :

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Si par le biais d'une société familiale

Dénomination :

N° RCS :

Objet social/activité :

Adresse du siège :

Pays :

- ☐ Par un **moyen autre** à hauteur de
Précisez lequel :

Joindre une copie des statuts de la personne morale

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

Questionnaire de provenance des fonds

Personne physique

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Qualité de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité :

Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

3 – Nature de l'opération :

4 – Objet de l'opération :

5 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION

6– Origine des capitaux pour l'opération

Le candidat-acquéreur déclare que le prix offert pour l'acquisition du fonds de commerce est financé comme suit :
(cocher la ou les cases correspondantes) :

- ☐ Sur **fonds propres** (VMP ou trésorerie disponible) à hauteur de
 - Nom de l'établissement bancaire :
 - Adresse :
 - Numéro de compte :
- ☐ Par un **emprunt** auprès d'un établissement de crédit à hauteur de
 - Nom de l'établissement bancaire :
 - Adresse :
- ☐ Par un **prêt familial** à hauteur de

Précisez l'identité du parent :

Si en direct :

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Si par le biais d'une société familiale

Dénomination :

N° RCS :

Objet social/activité :

Adresse du siège :

Pays :

- ☐ Par un **moyen autre** à hauteur de
Précisez lequel :

Date :

Nom et prénom :

Signature :

Désignation de l'entreprise		Carrosserie Bernard Sasu		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois*		12		
Adresse de l'entreprise		Rue de la Croix Blanche ZI Croix Blanche Bât G 78350 LES LOGES EN JOSAS		Durée de l'exercice précédent*		12		
Numéro SIRET*		50935045000011		Néant *		☐		
				Exercice N clos le		31122025		
				N-1		31122024		
		Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3		
						Net 4		
Capital souscrit non appelé (I)		AA						
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement*	AB	AC				
		Frais de développement*	CX	CQ				
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	1 675	1 675		
		Fonds commercial (1)	AH	AI				
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK				
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO				
		Constructions	AP	AQ				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS	176 569	130 010	46 559	65 363
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	210 021	159 493	50 527	64 669
		Immobilisations en cours	AV	AW				
		Avances et acomptes	AX	AY				
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT				
		Autres participations	CU	CV				
		Créances rattachées à des participations	BB	BC				
		Autres titres immobilisés	BD	BE				
		Prêts	BF	BG				
		Autres immobilisations financières*	BH	BI	18 142	18 142	18 142	18 142
		TOTAL (II)	BJ	BK	406 406	291 178	115 228	148 174
ACTIF CIRCULANT	STOCKS*	Matières premières, approvisionnements	BL	BM				
		En cours de production de biens	BN	BO				
		En cours de production de services	BP	BQ				
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS				
		Marchandises	BT	BU	56 550	56 550	56 550	
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW				
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	226 248	1 905	224 343	213 384
		Autres créances (3)	BZ	CA	78 095	78 095	43 863	43 863
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC				
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	CE				
Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	CG	1 301	1 301			
	Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI					
	TOTAL (III)	CJ	CK	362 194	1 905	360 289	313 797	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW						
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM						
	Écarts de conversion actif* (VI)	CN						
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	1A	768 600	293 083	475 517	461 971	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		(3) Part à plus d'un an :		CR		
Clause de réserve de propriété : *		Immobilisations :		Stocks :		Créances :		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise Carrosserie Bernard Sasu

Néant * ☐

		Exercice N		Exercice N - 1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 3 000)	DA	3 000	3 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	300	300
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG		
	Report à nouveau	DH	(98 234)	147 244
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(225 379)	(245 478)
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées*	DK		
	TOTAL (I)	DL	(320 314)	(94 934)
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	TOTAL (II)	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	TOTAL (III)	DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		29 521
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	214 350	140 174
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	268 433	218 288
	Dettes fiscales et sociales	DY	311 050	166 884
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
	Autres dettes	EA	1 998	2 039
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB		
	TOTAL (IV)	EC	795 830	556 906
	Ecarts de conversion passif* (V)	ED		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	475 517	461 971
RENNVOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
	Écart de réévaluation libre	1D		
	Réserve de réévaluation (1976)	1E		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme*	EF		
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	795 830	
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		831

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise :		Carrosserie Bernard Sasu					Néant * ☐	
		Exercice N					Exercice (N-1)	
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	8 866	FB		FC	8 866	17 894
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens*} \\ \text{services*} \end{array} \right.$	FD		FE		FF		
		FG	163 767	FH		FI	163 767	294 960
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	172 633	FK		FL	172 633	312 854
	Production stockée*					FM		
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP		
	Autres produits (I) (11)					FQ	2	131
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	172 635
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS	1 005	405
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	33 517	48 734
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		4 492
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	103 242	165 475
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	7 142	4 012
	Salaires et traitements*					FY	180 102	201 320
	Charges sociales (10)					FZ	68 284	82 313
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	$\left\{ \begin{array}{l} \text{Sur immobilisations} \\ \text{Sur actif circulant : dotations aux provisions*} \end{array} \right.$	- dotations aux amortissements			GA	32 947	33 347
			- dotations aux provisions			GB		
						GC		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE	91	2 555
Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	426 329	542 651	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GG	(253 694)	(229 666)	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)				GH			
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)				GI			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)					GP			
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR		
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
Total des charges financières (VI)					GU			
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)					GV			
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)					GW	(253 694)	(229 666)	

Désignation de l'entreprise : Carrosserie Bernard Sasu			Néant * ☐			
			Exercice N		Exercice N - 1	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		HA	28 690		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital*		HB			
	Reprises sur provisions et transferts de charges		HC			
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD	28 690		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		HE	375	15 812	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital*		HF			
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6ter)		HG			
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	375	15 812	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)			HI	28 315	(15 812)	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			HJ			
Impôts sur les bénéfices* (X)			HK			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			HL	201 325	312 985	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			HM	426 704	558 463	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – total des charges)			HN	(225 379)	(245 478)	
RENVois	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO		
	(2)	Dont	produits de locations immobilières	HY		
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1G		
	(3)	Dont	- Crédit-bail mobilier*	HP		
			- Crédit-bail immobilier	HQ		
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		1H		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		1J		
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		1K		
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du CGI)		HX		
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC		
		Dont amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art.39 quinquies D)		RD		
	(9)	Dont transferts de charges		A1		
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS A5)		A2		
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3		
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4		
	(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)		HS		
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives A6	obligatoires A9		
			dont cotisation facultatives Madelin A7			
			dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8			
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, utiliser l'annexe) :			Exercice N	
					Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
	Dettes prescrites					28 690
Divers				375		
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N		
				Charges antérieures	Produits antérieurs	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.



Greffe du tribunal des activités économiques de Versailles

1 place André Mignot, 78011 VERSAILLES CEDEX

Téléphone : 01 39 07 16 40

www.greffe-tc-versailles.fr - www.infogreffe.fr

asteren Versailles

21 OCT. 2025

Reçu le

1/5

État certifié des inscriptions

Article R. 521-31 al.2 du code de commerce

Du chef de : CARROSSERIE BERNARD

Adresse requise : Blanche Batiment G Zone Industrielle de la Croix 78350 Les Loges-en-Josas

N° d'identification : 509 350 450

Ainsi dénommé, qualifié, domicilié et orthographié, et non autrement

A la demande de : ASTEREN prise en la personne de Me Axel CHUINE

Gages sans dépossession (à l'exception des gages portant sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculée) y compris gages des stocks et nantissements de l'outillage et du matériel pris antérieurement au 01/01/2022.

Article R. 521-2, 1° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels de parts sociales (Sociétés civiles, SARL, SNC)

Article R. 521-2, 2° du code de commerce

Néant

Privilèges du vendeur de fonds de commerce

Article R. 521-2, 3° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels et judiciaires de fonds de commerce, artisanal, agricole

Article R. 521-2, 4° du code de commerce

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal des activités économiques de Versailles

Délivré le : 17/10/2025 à 14 29 39

État du chef de : CARROSSERIE BERNARD, Blanche Batiment G Zone Industrielle de la Croix 78350 Les Loges-en-Josas

Requis par : ASTEREN prise en la personne de Me Axel CHUINE

Le greffier



Chuine

Déclarations de créances en cas d'apport de fonds de commerce*Article R. 521-2, 5° du code de commerce*

Néant

Hypothèques maritimes à l'exception de celles enregistrés au registre international français*Article R. 521-2, 6° du code de commerce*

Néant

Actes de saisies des navires à l'exception de ceux enregistrés au registre international français*Article R. 521-2, 7° du code de commerce*

Néant

Acte ou jugement translatif, constitutif ou déclaratif de propriété ou de droits réels portant sur un bateau*Article R. 521-2, 8° du code de commerce*

Néant

Hypothèques fluviales*Article R. 521-2, 9° du code de commerce*

Néant

Actes de saisies de bateaux*Article R. 521-2, 10° du code de commerce*

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal des activités économiques de Versailles

Delivré le : 17/10/2025 à 14:29:39

Etat du chef de : CARROSSERIE BERNARD, Blanche Batiment G Zone Industrielle de la Croix 78350 Les Loges-en-Josas

Requis par : ASTEREN prise en la personne de Me Axel CHUINE

Le greffier



Mesures d'inaliénabilité décidées par le tribunal

Article R. 521-2, 11° du code de commerce

Néant

Contrats de location et clauses de réserve de propriété

Article R. 521-2, 12° du code de commerce

Néant

Privilège du Trésor

Article R. 521-2, 13° du code de commerce

Néant

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires

Article R. 521-2, 14° du code de commerce

N° d'inscription du greffe : n°2025SEC00097 prise le 29/04/2025

N° d'inscription national : n°78032025SS00097

Date de péremption : 29/10/2027

Montant garanti

Contre (constituant/débiteur ou propriétaire du bien grevé) :

SAS CARROSSERIE BERNARD

Adresse :

Blanche Batiment G Zone Industrielle de la Croix 78350 Les Loges-en-Josas

Au profit de :

URSSAF Ile-de-France, 22-24 rue de Lagny 93100 Montreuil

19 812,00 Euros

Warrants agricoles

Article R. 521-2, 15° du code de commerce

Avertissement :

**Le présent état ne révèle que les inscriptions prises à compter du 01/01/2023,
Les publicités prises antérieurement au 01/01/2023 demeurent inscrites dans les registres tenus par les
tribunaux judiciaires compétents pour les recevoir jusqu'au 31/12/2022.**

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal des activités économiques de Versailles

Delivré le : 17/10/2025 à 14 29 39

Etat du chef de CARROSSERIE BERNARD, Blanche Batiment G Zone Industrielle de la Croix 78350 Les Loges-en-Josas

Requis par : ASTEREN prise en la personne de Me Axel CHUINF

Le greffier



Opérations de crédit-bail en matière mobilière*Article R. 521-2, 16° du code de commerce*

Néant

Saisies pénales de fonds de commerce*Article R. 521-2, 17° du code de commerce*

Néant

Arrêtés pris en application des articles L. 184-1 ou L. 511-11 code de la construction et de l'habitation portant sur un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce aux fins d'hébergement*Article R. 521-2, 18° du code de commerce*

Néant

Nantissements judiciaires de parts sociales de sociétés civiles publiés antérieurement au 01/01/2022*Articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 (abrogés)**Articles R. 532-3 et R. 533-3 du code des procédures civiles d'exécution***Avertissement :***L'information d'un nantissement judiciaire de parts de société civile publié après le 1er janvier 2022 nécessite la consultation des actes déposés en annexe du RCS du siège de la société dont les parts sont nanties.*

Néant

Apports de trésorerie et délais de paiement autorisés par le juge-commissaire*Articles L.622-17 III 2° et 3°, L. 631-14, L. 641-13 III du code de commerce ; R. 622-14 et R. 641-22 du code de commerce*

Néant

Protêts et certificats de non-paiement*Art. L.511- 52 à L.511-60 c. com., Art. R.511-2 à R.512-1 c. com., Art. L.131-61 à L.131-68 c. mon. et fin. Art. R.131-46 à R.131-51 c. mon. et fin.*

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal des activités économiques de Versailles

Délivré le : 17/10/2025 à 14:29:39

Etat du chef de : CARROSSERIE BERNARD, Blanche Batiment G Zone Industrielle de la Croix 78350 Les Loges-en-Josas

Requis par : ASTEREN prise en la personne de Me Axel CHUINE

Le greffier



Warrants autres qu'agricoles (pétroliers, hôteliers et industriels)

Articles L. 523-1 à L. 523-15 et R. 523-1 du code de commerce ; L. 524-1 à L. 524-21 et R. 524-1 du code de commerce (abrogés)

Néant

Suite à l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 et au décret n°2021-1888 du 29 décembre 2021, la publicité des nantissements judiciaires de parts de société civile est opérée uniquement par le dépôt en annexe au RCS de l'acte de nantissement signifié. Dès lors, nous vous invitons à consulter le registre du commerce et des sociétés auprès duquel la société dont les parts sont nanties est immatriculée.

Fin de l'état



Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal des activités économiques de Versailles

Delivre le : 17/10/2025 à 14:29:39

Etat du chef de : CARRÔSSERIE BERNARD, Blanche Batiment G Zone Industrielle de la Croix 78350 Les Loges-en-Yvelines

Requis par : ASTEREN pris en la personne de Me Axel CHUINI

Le greffier



A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Plant", is written over the official stamp.



ADMINISTRATEURS
JUDICIAIRES
RESTRUCTURING
& SOLUTIONS

asteren Versailles

26 NOV. 2025

Reçu

AJRS VERSAILLES:

Philippe JEANNEROT

7 rue Jean Mermoz
78000 VERSAILLES

Tél : 01 39 53 94 89
versailles@aj-rs.com

Maître Axel CHUINE
SELARL ASTEREN
36 rue des Etats Généraux
78000 VERSAILLES

VERSAILLES, le 20 novembre 2025

Associés:

Philippe JEANNEROT

Catherine POLI

Thibaut MARTINAT

Marlène LOISEAU

Administrateur

Judiciaire Salariée

Marie ZIMMERMANN

Chargés de mission

Théo BARRIER

Nicolas BECOURT

Clémence BELLEMIN

Héloïse BERTHOD-MURA

Christophe DENISOT

Claudine DUBOIS

Constance ESPÉRABÉ-

VIGNAU

Pauline GUERILLOT

Guillaume JEANNEROT

Valentin LAIGNEAU

Charlotte MAUTHE

Vincent MONTANE

Donovan NARDIAS

Djamila OUBRAHIM

Guillaume PICHON

Cécile POLI

Quentin ROBERT

Cécile VEILLEROBE

Céline WIRTZ

OBJET : CARROSSERIE BERNARD
Zone Industrielle de la Croix
Blanche
78350 LES LOGES EN JOSAS
Redressement Judiciaire (n° 7494)
N/REF.: GJE// ACT
V/REF.:

Mon Cher Maître,

Je vous prie de trouver, sous ce pli, un exemplaire de l'inventaire dressé dans l'affaire en référence.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévoué.

Philippe JEANNEROT

P.J.

Nos bureaux : : PARIS | NEUILLY | VERSAILLES | BOBIGNY | BESANÇON | DIJON | NEVERS | AUXERRE | CHALON

SELARL AJRS - Siège social : 8 Rue Blanche 75009 PARIS | RCS de Paris 510 227 432
Selarl au capital de 200.000 euros | TVA Intracommunautaire : FR 95510227432 | www.aj-rs.com

SCP CHAUSSELAT

Commissaire de Justice – ancien Commissaire-Priseur Judiciaire
6 bis avenue de Sceaux – 78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 50 18 48 – judiciaire@chausselat.com
Siret 785 149 675 00015

COMMISSAIRE DE JUSTICE

Dossier n° J11080
Greffé n° 2025P00951

ÉTAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF DES ACTIFS MOBILIERS DEPENDANT
DE LA PROCEDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE

SAS CARROSSERIE BERNARD

Zone industrielle de la Croix Blanche – Bat G
78350 LES LOGES EN JOSAS

A la requête du :
TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE VERSAILLES
JUGEMENT EN DATE DU : 09 octobre 2025

Ayant nommé :

Monsieur Frédéric AUBRY
Juge Commissaire

SELARL AJRS
Administrateur Judiciaire

Nous, SCP CHAUSSELAT,
Société titulaire d'un office de Commissaire de Justice, avons dressé

Le 13 novembre 2025

Le procès-verbal d'inventaire en présence de **Monsieur Bernard PENOT**

NOTE LIMINAIRE

- ✓ L'inventaire est dressé sous réserve des déclarations du dirigeant ou de son **représentant** lors de sa réalisation. Les propriétés ne sont indiquées que selon les déclarations ou documents fournis sous toutes réserves.

MATERIEL D'EXPLOITATION, MOBILIER ET AGENCEMENT

Atelier		Exploitation	Réalisation
1.	1 pont élévateur 3T 2 colonnes	600	200
2.	1 pont à ciseaux relié à une valise pour effectuer des contrôles de trains avant, armoire à outils HS	MEMOIRE	MEMOIRE
3.	3 armoires basses et pièces diverses, entretien, ...	MEMOIRE	MEMOIRE
4.	1 fût à huile usagée	MEMOIRE	MEMOIRE
5.	1 support de boîte de vitesse type chandelle	150	50
6.	1 équilibreuse FACOM HS	MEMOIRE	MEMOIRE
7.	1 chèvre FACOM 1T	300	100
8.	1 démonte pneus FACOM	400	150
9.	1 aspirateur tonneau HS	MEMOIRE	MEMOIRE
10.	1 cabine de peinture EUROPA SUREL rallongée (année 2008) HS	MEMOIRE	MEMOIRE

Bureau		Exploitation	Réalisation
11.	1 bureau avec retour, chaise, 2 armoires basses, 2 armoires hautes (ensemble vétuste)	MEMOIRE	MEMOIRE
12.	3 sur-élévateurs pour voitures dont 2 HS	200	50
13.	1 combiné tire-clous/pointeuse COMBI 230	300	100
14.	1 compresseur DOVILBIS 100L et accrocheur d'air ABAC	500	200
15.	3 échelles en aluminium	200	50
16.	4 chandelles	60	20
17.	1 poste à souder électrique COMMERCY MIG 205 HS	MEMOIRE	MEMOIRE
18.	1 poste à souder (2 bouteilles à AIR LIQUIDE) HS	MEMOIRE	MEMOIRE
19.	1 centrale d'aspiration SAPNESI HS (posée par le gérant, démontage difficile)	MEMOIRE	MEMOIRE
20.	1 équerre IRIMO	100	50
21.	1 infrarouge HS	MEMOIRE	MEMOIRE
22.	1 débosseleur IRIMO ZW2301 HS	MEMOIRE	MEMOIRE
23.	1 cabine de peinture SAMIA (plus de 20 ans)	50	MEMOIRE

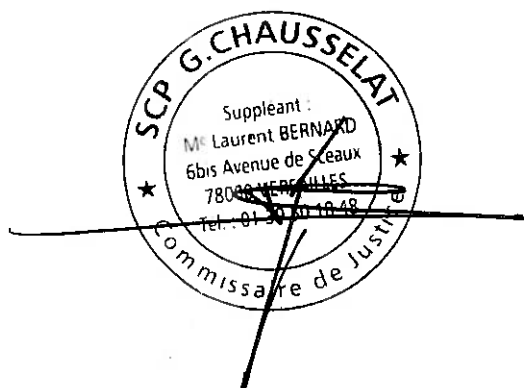
24.	2 servantes à outils usagées dont 1 ROADSTAR	200	100
TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION, MOBILIER ET AGENCEMENT		3 060	1 070
TOTAL GENERAL		3 060	1 070

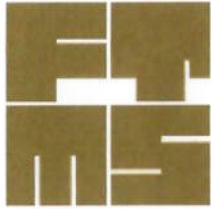
Inventaire du 13 novembre 2025.

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation	Réalisation
TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION, MOBILIER ET AGENCEMENT	3 060	1 070
TOTAL GENERAL	3 060	1 070

Fait à Versailles, le 17 novembre 2025

Signature :





CS
asteren Versailles

03 DEC. 2025

Reçu le

Tristan Dupré de Puget
tdepuget@ftmsavocats.com

SELARL ASTEREN
A l'attention de Maître Axel CHUINE
Mandataire judiciaire
26 rue Hoche
78000 Versailles

PAR E MAIL : idf@asteren.fr
PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR

Paris, le 1^{er} décembre 2025

Aff. : SEPRIM – SEPRIM / CARROSSERIE BERNARD

N/Réf : 15 00228 TPU/ TJM

V/Réf : Carrosserie Bernard – Redressement Judiciaire – Jugement d'ouverture du tribunal des activités économiques de Versailles du 9 octobre 2025

DECLARATION DE CREANCES

Mon Cher Maître,

Par un jugement d'ouverture du 9 octobre 2025, le tribunal des activités économiques de Versailles a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la société Carrosserie Bernard (RCS Versailles n°509 350 450) et vous a désigné en qualité de mandataire judiciaire.

Ma cliente, la société :

SOCIETE D'ETUDES PROMOTION ET REALISATIONS IMMOBILIERES (SEPRIM)

Société par Actions Simplifiée au capital social de 160.000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 622 014 546, dont le siège social est sis 87 rue de Passy – 75016 Paris,
Agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social,

A l'honneur de déclarer, par la présente, sa créance à l'encontre de la société Carrosserie Bernard pour un montant total de **161.811,63 € TTC** sauf à parfaire pour laquelle son admission à titre privilégié est sollicité.

Cette créance se décompose comme suit :

Créances antérieures privilégiées (privilège du bailleur d'immeuble) :

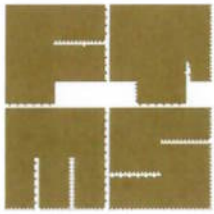
Solde restant dû au titre de la condamnation de l'ordonnance définitive du président du tribunal judiciaire de Paris en date du 19 septembre 2024

8.378,16 €



Arriérés de loyers dus pour la période du 1er octobre 2024 au 31 décembre 2024	29.206,85 €
Arriérés de loyers dus pour la période du 1er janvier 2025 au 31 mars 2025	25.358,25 €
Taxes de stockage 2025	1.607,40 €
Charges locatives 2024	2.912,15 €
Arriérés de loyers dus pour la période du 1er avril 2025 au 31 juin 2025	25 358,25 €
Arriérés de loyers dus pour la période du 1er juillet 2025 au 30 septembre 2025	23.052,95 €
Provision charges	2.305,30 €
Arriérés de loyers dus pour la période du 1 ^{er} octobre 2025 au 8 octobre 2025 (antérieurement au jugement d'ouverture du 9 octobre 2025) - calcul <i>prorata temporis</i> de la facture du 4 ^{ème} trimestre 2025	2.241,74 €
Déduction dépôt de garantie (article 1.8 du Bail)	-18.480,10 €
Intérêts légaux et conventionnels	MÉMOIRE
Total créances antérieures :	101.940,95
<u>Créances postérieures :</u>	
Arriérés de loyers dus pour la période du 9 octobre 2025 au 31 décembre 2025 (postérieurement au jugement d'ouverture du 9 octobre 2025) - calcul <i>prorata temporis</i> de la facture du 4 ^{ème} trimestre 2025	23.538,31 €
Taxe foncière 2025	3.074,34 €
Intérêts légaux et conventionnels	MÉMOIRE
Reconstitution du dépôt de garantie	18.480,10€
Total créances postérieures :	45.092,75 €
TOTAL GENERAL (antérieur + postérieur) :	147.033,70 €

Enfin il convient de vous rappeler que, dans le cadre de la précédente procédure collective et suivant protocole d'accord transactionnel signé par ma cliente et la société Carrosserie Bernard, en présence de l'administrateur judiciaire (Me Jeannerot) et suivant ordonnance d'autorisation du juge commissaire



du 31 janvier 2018, il était convenu de fixer au passif la somme de 14.777,93 € et que son règlement devait intervenir avec le privilège bailleur dans le cadre du plan de redressement.

À ce jour, nous n'avons pas été informés du contenu du plan qui aurait été arrêté le 1^{er} mars 2018 et notre cliente n'a jamais perçu le moindre paiement de la somme de 14.777,93 € en exécution de ce plan.¹

La présente déclaration de créance est fondée sur les documents suivants :

N°	Libellé
1	Bail commercial du 3 octobre 2017
2	Ordonnance du 19 septembre 2024 du tribunal judiciaire de Paris
3	Justificatifs des paiements au titre de l'ordonnance
4	Facture du 1er octobre 2024
5	Facture du 1er janvier 2025
6	Facture Taxes de stockage 2025
7	Facture charges locatives 2024
8	Facture du 1er avril 2025
9	Facture du 1er juillet 2025
10	Facture du 1 ^{er} octobre 2025
11	Facture du 22 octobre 2025
12	Protocole transactionnel 2018
13	Ordonnance d'autorisation du juge commissaire du 31 janvier 2018

Je vous remercie de bien vouloir m'accuser réception de cette déclaration de créance, et de m'indiquer dans les meilleurs délais si ma cliente a des chances de percevoir tout ou partie des fonds qui lui sont dus.

Je me tiens naturellement à votre disposition pour vous adresser telle justification complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévoué.

Tristan Dupré de Puget

PJ : annoncées

¹ La société SEPRIM entend réserver l'ensemble de ses droits quant aux manquements que pourrait constituer, au regard des fonctions du commissaire à l'exécution du plan, l'absence de vérification de la bonne exécution des engagements souscrits par la société Carrosserie Bernard.

BAIL COMMERCIAL



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Société d'Etudes Promotions et Réalisations Immobilière (« SEPRIM »),

Société par actions simplifiée au capital de 160.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 622 014 546, dont le siège social est sis 87 rue de Passy – 75016 Paris et représentée par Monsieur Paul Leroy, agissant en qualité de

Ci-après dénommée le **Bailleur**,

d'une part,

ET

CARROSSERIE BERNARD

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 3.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 509 350 450, dont le siège social est sis Zone Industrielle de la Croix Blanche, Bâtiment G, rue de la Croix Blanche – 78350 Les Loges en Josas, représentée par Monsieur Bernard Penot, agissant en qualité de Président,

Ci-après dénommé(e) le **Preneur**,

d'autre part,

Encore dénommées ensemble les **Parties** ou individuellement une **Partie**,

IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIVIT :

Le Bailleur donne à bail par les présentes au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après (les « **Locaux** »).

Le présent bail (ci-après le « **Bail** ») est soumis aux **Conditions Générales** définies au chapitre 1 ci-après et aux **Conditions Particulières** définies au chapitre 2 ci-après.

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront sur les premières.

La Bail fait novation aux baux éventuellement conclus antérieurement et portant sur les Locaux.

BP

CHAPITRE 1 : CONDITIONS GENERALES

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter dans l'usage qu'il fera des locaux loués et l'activité qu'il y exploitera toutes les obligations et formalités édictées par les lois et règlements et notamment par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et les textes pris pour leur application, ainsi que, le cas échéant, les stipulations de tous règlements applicables à l'immeuble, lesquelles dispositions et stipulations, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales sous les mêmes sanctions.

Il est cependant précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent bail, d'articles de lois ou règlements relatifs au statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur de l'applicabilité dudit statut au Preneur, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit toutes les conditions.

Article 1.1. Désignation des Locaux

a) Le Bail porte sur les Locaux désignés aux Conditions Particulières ainsi qu'au plan ci-annexé, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître l'immeuble et les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent acte, puisqu'il les occupait d'ores et déjà, et les trouver dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Aucune erreur dans la désignation, la contenance ou la superficie ne pourra justifier une indemnité ou une diminution ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent et le Preneur reconnaissant avoir pris le temps d'effectuer toutes vérifications et tous mesurages utiles avant la conclusion du Bail.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues et/ou l'environnement des Locaux.

b) Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance, avant la conclusion du Bail, de tous les documents et diagnostics techniques qui lui ont été présentés par le Bailleur, et avoir pu se faire une opinion complète et précise de l'état de l'immeuble et des Locaux.

Il déclare en conséquence, en toute connaissance de cause, décharger le Bailleur, par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil, de toute obligation de mise ou remise en état, mise ou remise aux normes, réparations, réfections ou remplacements, acceptant de faire son affaire exclusive, à ses frais, des travaux correspondants et de tous travaux de quelque nature qu'ils soient qui se révéleraient immédiatement ou ultérieurement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, même ceux qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires ou ordonnés par l'administration, et ce pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du code civil qui incombent au Bailleur.

c) Il est expressément convenu que le Bailleur garantit la seule conformité des Locaux aux règles générales d'usage et de destination édictées par le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme ; il ne garantit pas leur conformité aux prescriptions qui seraient imposées au Preneur pour l'exercice dans lesdits Locaux des activités ci-après autorisées, et dont le Preneur s'engage à faire son affaire à ses frais.

d) Il est convenu que les Locaux loués forment et devront toujours former un tout matériellement et juridiquement indivisible.



2

Article 1.2. Livraison

La livraison ou la prise de possession des Locaux loués a lieu à la date de signature du Bail ou, à défaut, à la date prévue aux Conditions Particulières.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à la demande de l'une ou l'autre des Parties à la date de livraison.

Les Locaux sont livrés dans l'état dans lequel ils sont décrits à cet état des lieux.

A défaut d'établissement d'un état des lieux lors de l'entrée en jouissance, le Preneur sera réputé les avoir reçus en bon état sans restriction ni réserve.

Article 1.3. Destination

1.3.1. Les Locaux sont destinés à l'usage mentionné à l'article 2.3 des Conditions Particulières, à l'exclusion de toute autre utilisation.

1.3.2. Le Preneur devra exercer de manière permanente, dans les Locaux, les activités visées audit article 2.3.

1.3.3. La destination contractuelle des Locaux n'implique de la part du Bailleur :

- aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence,
- aucune garantie quant à l'obtention par le Preneur de toute autorisation, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ses activités.

Le Preneur, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du Bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent des autorisations qui lui seraient nécessaires ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler et de l'accomplissement de toutes formalités.

Le défaut ou le retrait pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives (le cas échéant) entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit et immédiate du Bail, sans préjudice de l'acquisition à son profit du dépôt de garantie s'il en existe un et de tous autres dommages et intérêts qu'il pourra en ce cas réclamer au Preneur, dès lors que le retrait est imputable à ce dernier

Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail pour ce motif que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires et ne pas avoir provoqué, par son fait, cette situation.

Dans ce cas, il devra payer au Bailleur les loyers et charges stipulés au Bail jusqu'au début du trimestre civil suivant la notification de la résiliation ou le délaissement des lieux si celui-ci est postérieur à cette notification, sans préjudice de toutes autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur au titre du présent contrat, de sa résiliation et de ses suites.

Le Preneur devra prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements, notamment d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité, lors de son installation et pendant la durée du Bail, le Bailleur ne conférant aucune garantie de conformité dans ce domaine.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, tous recours utiles à ses frais, risques et périls; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir et relever indemne ou dédommager le Bailleur de toute condamnation ou de tout dommage direct ou indirect.



Article 1.4. Durée et prise d'effet du Bail

1.4.1. Durée

Le Bail est consenti, sauf dérogation aux Conditions Particulières, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de sa prise d'effet, laquelle interviendra à la date indiquée soit aux Conditions Particulières, soit dans la notification adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par le Bailleur au Preneur, huit jours au moins à l'avance, l'invitant à prendre possession des Locaux en présence du Bailleur ou de son représentant.

1.4.2. Résiliation triennale

Sauf convention contraire prévue aux Conditions Particulières, le Preneur pourra résilier le Bail à l'expiration d'une période triennale, à charge pour lui de donner congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance.

Article 1.5. Loyer

1.5.1. Loyer initial

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer initial annuel, hors taxes et hors charges, fixé à l'article 2.4.1 des Conditions Particulières.

Audit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, la TVA au taux en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée, outre les contributions, taxes et charges définies à l'art. 1.6. ci-après, de manière à ce que le loyer reste toujours pour le Bailleur net et franc de toutes contributions, taxes, frais et charges.

1.5.2. Indexation du loyer

Le loyer initial sera indexé de plein droit, à la date et en fonction de l'évolution de l'indice précisés à l'art. 2.4.2 des Conditions Particulières.

L'application de la présente clause d'indexation ne pourra pas avoir pour effet de porter le loyer à un montant inférieur au loyer initial.

Si pour une cause quelconque un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paierait au Bailleur pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et le règlement de toute différence devront intervenir dès qu'aura été calculé le montant définitif de l'indexation.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'ajustement du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.



1.5.3. Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement, le loyer du nouveau bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur locative à la date du renouvellement, et ce, de convention expresse, par dérogation des articles L. 145-33 et L. 145-34 et suivants du Code de commerce. Les Parties conviennent toutefois que la variation de loyer qui en découle ne pourra conduire à des variations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A défaut d'accord entre les Parties sur le montant du nouveau loyer, les Parties s'en remettront à l'avis d'un expert qui sera désigné à la requête de la Partie la plus diligente et choisi sur la liste des Experts agréés auprès de la Cour de cassation, par le juge des loyers commerciaux territorialement compétent.

L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties. Il aura pour mission de donner une estimation de la valeur locative des Locaux à la date d'effet du renouvellement, après avoir réuni tous éléments d'information utiles et invité les Parties à lui faire connaître leurs observations. Il respectera les règles d'un débat contradictoire. Il fera connaître dans un délai de trois mois, sauf prorogation amiable ou judiciaire pour une durée supplémentaire maximale de trois mois, son évaluation motivée de la valeur locative du bail en renouvellement à retenir compte tenu des termes du présent Bail et en appliquant les règles et usages applicables en matière de fixation du loyer de renouvellement d'un bail soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce. Cette évaluation s'imposera sans recours possible aux Parties qui confèrent ainsi par avance à l'expert un rôle d'arbitre du prix par similitude avec ce qui est prévu par l'article 1592 du code civil. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

Les Parties conviennent que la valeur locative en renouvellement ne pourra jamais être inférieure au loyer initial après indexation.

Par dérogation, aux dispositions de l'article L145-34 du code de commerce, les Parties conviennent que le nouveau loyer prendra effet immédiatement à la date du renouvellement.

Les Parties auront néanmoins toujours la possibilité d'exercer le droit d'option prévu à l'article L 145-57 du code de commerce. Par conséquent, le Preneur aura le droit de renoncer au renouvellement du bail et le Bailleur le droit d'en refuser le renouvellement.

1.5.4. Paiement des loyers et accessoires

Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la prise d'effet du Bail, sauf dérogation aux Conditions Particulières.

Le Preneur règlera son loyer et les accessoires en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Le premier terme sera calculé prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et accessoires sont payables au domicile du Bailleur ou de son mandataire, au lieu indiqué sur la facturation.

En cas d'incident de paiement ou de retard de règlement d'une échéance quelconque, le Preneur devra régulariser la situation dans les quinze (15) jours calendaires de la demande du Bailleur, à défaut de quoi il sera tenu pour l'avenir de mettre en place au profit de ce dernier le prélèvement automatique des loyers, provisions de charges et accessoires.

BP 

Article 1.6. Charges

Au sens du présent article, le mot « charges » désigne les charges, dépenses et coûts de fonctionnement et de gestion de l'immeuble ainsi que les contributions et taxes y afférents.

1.6.1. Dispositions générales

Le loyer perçu par le Bailleur est et devra rester net de toutes charges.

Les charges de l'immeuble seront supportées par le Preneur selon la grille de répartition mentionnée aux Conditions Particulières, ou à défaut au prorata de la surface louée par rapport à l'ensemble des surfaces de l'immeuble, ou à défaut sur la base des tantièmes afférents aux Locaux par rapport à l'ensemble des tantièmes de l'immeuble.

Il est convenu que le Bailleur aura le droit de modifier la répartition des charges en cas de création, modification ou suppression d'installations, de services, d'équipements ou de locaux de l'immeuble, ainsi que dans les cas où une nouvelle répartition des charges serait justifiée par des modifications législatives ou réglementaires.

1.6.2. Charges communes et charges particulières aux Locaux.

1.6.2.1. Le Preneur devra rembourser notamment au Bailleur sa quote-part (telle que fixée aux Conditions Particulières) :

- des dépenses afférentes aux Locaux et à l'immeuble les remplacements, et les autres travaux de toute nature y compris de mise ou maintien aux normes, dus à des vices cachés ou à la force majeure ou imposés par les lois et règlements ou prescrits par une autorité administrative. Seuls les travaux de grosses réparations, telles que prévues à l'article 606 du Code civil ou celles nécessitées par vétusté, resteront à la charge du Bailleur,
- des dépenses de la copropriété s'il en existe une, pour leur coût réel pour le Bailleur ;
- des charges entraînées par la gestion des Locaux par le Bailleur, à savoir notamment :
 - les taxes foncières,
 - la contribution économique territoriale,
 - les taxes communément qualifiées de locatives (taxes ou redevances sur les ordures ménagères, taxe de balayage, taxe de déversement à l'égout, etc.),
 - la taxe annuelle sur les bureaux prévue par l'article 231 ter du Code général des impôts, y compris si les locaux qui lui sont loués sont d'une superficie inférieure au seuil fixé par ce texte, seul le fait que le bailleur soit assujéti à cette taxe prévalant pour l'appréciation du caractère récupérable sur le Preneur de cette taxe au prorata des surfaces occupées.
 - toute autre taxes relatives aux locaux commerciaux et de stockage et sur les surfaces de stationnement, ou autres) relatifs à l'immeuble et aux Locaux, actuelles ou futures, incombant au propriétaire à l'égard de l'administration fiscale, indépendamment de celles dont le Preneur est le redevable légal, y compris les frais de confection de rôle et les frais de gestion appelés par l'administration.
- les salaires et charges du personnel affecté à l'immeuble ou à la copropriété, s'il en existe.



Le Preneur remboursera au Bailleur tout impôt et taxes qui seraient créés en complément de ceux existant déjà relatifs au Locaux.

Le Preneur paiera au Bailleur, en même temps et selon les mêmes modalités que chaque loyer trimestriel, une provision pour charges égale au quart du budget prévisionnel de l'année en cours.

Cette provision sera calculée par le Bailleur, pour chaque exercice, au vu des comptes de l'année précédente, de l'évolution probable des prix et des nouvelles charges éventuelles à prévoir pour l'exercice.

La régularisation des provisions sera effectuée par le Bailleur ou le gestionnaire après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice écoulé. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au Preneur si les provisions excèdent les charges réelles, ou lui sera facturée dans le cas contraire.

Toutefois, ne seront pas comprises dans les provisions trimestrielles ci-dessus définies les taxes foncières et les taxes annuelles sur les bureaux et/ou sur les locaux commerciaux ou de stockage et les surfaces de stationnement, qui seront refacturées par le Bailleur au Preneur et devront être payées par ce dernier dès leur exigibilité.

Il est spécialement convenu que le règlement par le Preneur de l'avis d'échéance émis par le Bailleur et comportant la régularisation annuelle des charges, ou l'écoulement d'un délai de trois mois à compter de la réception par le Preneur dudit avis d'échéance sans contestation motivée et chiffrée de sa part adressée dans ledit délai au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vaudra approbation par lui du compte des charges, dépenses, contributions et taxes non contesté, et renonciation définitive de sa part à élever une quelconque contestation ultérieure au sujet dudit compte.

1.6.2.2. Le Preneur acquittera directement, en outre, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant au titre de son exploitation ainsi que les dépenses d'abonnements et de consommations (électricité et autres). Il devra justifier de leur paiement à première demande du Bailleur et en tout cas huit jours au moins avant son départ des Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

1.6.2.3. Le Bailleur remettra au Preneur, conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce, un état récapitulatif annuel des charges qui devra inclure la liquidation et la régularisation des comptes de charges. L'état récapitulatif annuel sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Par ailleurs, le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Article 1.7. Retards de paiement

Tout retard de plus de quinze jours dans le paiement au Bailleur d'une somme exigible en vertu du Bail, donnera lieu de plein droit à l'exigibilité d'une pénalité de 10% de ladite somme, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du Bail.

Article 1.8. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie convenu aux Conditions Particulières est régi par les stipulations ci-après.

Le Preneur devra le maintenir intégralement en vigueur pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements. et, le cas échéant, la reconstituer sous quinze jours en cas d'utilisation régulière par le Bailleur.

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur à titre de **dépôt de garantie**, d'un commun accord entre les parties, par fractionnement en 3 échéances trimestrielles, une somme



représentant trois mois de loyer (en principal, augmenté de l'équivalent de la TVA au taux en vigueur afin de couvrir à due concurrence le paiement éventuel de la TVA y afférente).

En cas de factures laissées impayées par le Preneur, le Bailleur aura le droit de prélever, après un délai de 15 jours, sur le dépôt de garantie le montant de toutes sommes exigibles à un titre quelconque au titre du Bail à titre de loyers, charges, taxes, contributions, frais, pénalités, accessoires et indemnités d'occupation, d'immobilisation ou de remise en état. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation aux articles 1253 et 1256 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur, le paiement des les pénalités, intérêts et frais et accessoires afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés en principal dus par le Preneur, des plus anciens aux plus récents.

Dans tous les cas, dès que le dépôt de garantie aura été ainsi imputé par le Bailleur, le Preneur sera tenu de le compléter ou reconstituer immédiatement à due concurrence, sans préjudice de tous les recours du Bailleur.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, devra toujours représenter trois mois de loyer en principal toutes taxes comprises et sera donc automatiquement rajusté en fonction de la variation du loyer principal. Sous réserve de son acquisition au Bailleur dans les cas prévus au présent Bail, il sera remboursé au Preneur en fin de bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des remises en état sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Article 1.9. Travaux

1.9.1. Travaux par le Preneur

1.9.1.1 – Règles générales

a) Tous les travaux qui seront réalisés par le Preneur devront être exécutés dans des conditions strictement conformes aux règles de l'art, sous sa responsabilité et à ses frais.

b) Si les travaux concernent, ou sont susceptibles d'affecter, le gros œuvre, l'électricité, le chauffage, la climatisation, la plomberie, la protection-incendie de l'immeuble ou des équipements sensibles de l'immeuble ou des Locaux, le Preneur devra, en sus, le cas échéant, des autres autorisations prévues ci-après, obtenir l'autorisation expresse et préalable du Bailleur qui pourra (i) l'accorder purement et simplement, ou (ii) la différer pour obtenir du Preneur tous documents ou études complémentaires, ou (iii) décider, en fonction de la nature ou de l'importance des travaux, de se faire assister par un ou des maître(s) d'œuvre ou technicien(s) dont les honoraires de seront à la charge du Preneur qui s'y oblige ou enfin (iv) la refuser pour motifs légitimes.

En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra :

- confier les travaux aux entreprises qui interviennent habituellement dans l'immeuble, sauf accord du Bailleur pour laisser intervenir d'autres entreprises ;
- veiller à ce que les prescriptions éventuelles du Bailleur ou de ses maître(s) d'œuvre ou technicien(s) soient strictement respectées ;
- inviter le Bailleur à la visite de constat de la bonne exécution des travaux.

c) Si les travaux envisagés nécessitent une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention par le Preneur de cette ou ces autorisations(s) dont ce dernier devra faire son affaire personnelle à ses frais et dont il devra respecter les termes pendant toute la durée de son occupation.

d) Si l'immeuble est ou devient en copropriété et que les travaux à engager par le Preneur touchent à des parties communes ou à des éléments d'équipement communs de l'immeuble ou sont susceptibles de les affecter, l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention des autorisations requises par le

règlement de copropriété ou le cahier des charges auquel l'immeuble est ou sera soumis ; en ce cas, le Bailleur se chargera de présenter la demande d'autorisation et le dossier préparé par le Preneur, et, sauf convention contraire, les frais afférents à cette demande seront à la charge du Preneur.

e) Le Preneur ne pourra, en aucun cas, faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, ce dont il devra préalablement s'assurer, au besoin, auprès de l'architecte du Bailleur ou de tout technicien qualifié connaissant l'immeuble.

Le Preneur devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales ou des réseaux résultant d'une modification par le Preneur devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.

f) Le Preneur veillera à n'effectuer ou ne laisser effectuer aucun aménagement ou installation pouvant gêner l'accès, qui devra rester aisé en permanence, aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.

g) Il est expressément convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par des techniciens désignés par lui ne pourront en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

h) Le Preneur s'engage enfin à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables à l'immeuble ou aux Locaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

1.9.1.2. – Travaux d'aménagement et de modification des Locaux par le Preneur

Lors de son entrée en jouissance, le Preneur pourra aménager les Locaux conformément au descriptif et aux plans qu'il aura préalablement soumis pour accord au Bailleur.

Après l'exécution des travaux d'aménagement initiaux, le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur ou sans respecter les conditions définies par ce dernier.

1.9.1.3. – Travaux dus par le Preneur

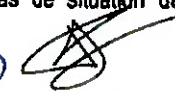
a) - Le Preneur devra tenir en bon état les Locaux (ou l'immeuble s'il en est le seul locataire) pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, et jusqu'à son départ, et aura à sa charge tous travaux de réparations, réfections, remplacements, mises ou remises aux normes qui pourraient être nécessaires, y compris celles ou ceux qui seraient dus à la force majeure à l'exception de celles ou ceux qui seraient dus à la vétusté.

Il devra notamment maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté et d'accessibilité, l'ensemble des Locaux, les installations techniques et notamment les installations de chauffage et de climatisation, les équipements, les vitres et tous accessoires, et remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment la bonne exécution de ces obligations.

Le Preneur supportera tous frais causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation, tous travaux nécessaires et tous dommages directs ou indirects provenant de sa négligence lui seront imputés.

b) - En cas d'inexécution par le Preneur, au cours de son occupation, des travaux que le Bail met à sa charge, le Bailleur pourra, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse (ce délai pouvant être abrégé à la demande du Bailleur en cas de situation de

BP 

dangerosité), engager lui-même pour le compte et aux frais du Preneur, et par les entreprises de son choix, tous travaux nécessaires.

Il est spécialement convenu qu'en pareille hypothèse, le Bailleur ne sera tenu de demander aucune autorisation judiciaire pour réaliser les travaux aux dépens du Preneur, et ce par dérogation à l'article 1222 du Code civil, et que la procédure ci-après s'imposera aux Parties.

Avant d'engager les travaux, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le devis descriptif et estimatif des travaux et le Preneur disposera alors, à peine d'irrecevabilité de sa contestation et d'exigibilité immédiate du montant des sommes ainsi notifiées, d'un délai de quinze (15) jours à compter de la présentation de ladite lettre pour faire connaître au Bailleur, par la même voie, ses éventuelles observations ou ses contre-propositions qui, à peine de nullité, devront être accompagnées d'au moins un devis établi par une entreprise qualifiée.

A défaut d'accord à la suite de cet envoi, le Bailleur pourra faire engager les travaux par l'entreprise de son choix et les Parties conviennent dès maintenant que la charge des travaux et le montant de l'indemnité éventuellement due au Bailleur par le Preneur seront fixés par un expert choisi d'un commun accord entre elles ou, à défaut, désigné sur requête de la plus diligente d'entre elles par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance de Paris. L'expert ainsi désigné notifiera dans les trois mois de sa saisine un avis écrit dont les Parties s'engagent également dès à présent à accepter les conclusions sans aucun recours possible.

Si l'expert fixe une indemnité à la charge du Preneur, ce dernier devra s'en acquitter, ainsi que du montant des honoraires de l'expert, sous quinze jours de la notification de l'avis.

c) – Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur tous frais engagés par ce dernier pour pallier le défaut d'exécution des dégradations commises dans les Locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble et résultant de son fait, du fait de son personnel ou de celui de ses visiteurs.

1.9.1.4. Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur, conformément aux dispositions de L145-40-2 du code de commerce et dans les conditions rappelées au Conditions Particulières, de (i) l'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes la conclusion du Bail, assorti d'un budget prévisionnel et (ii) de l'état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois années précédant la conclusion du Bail.

Le Bailleur s'engage à remettre au Preneur, à l'échéance de chaque période triennale :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, et,
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

1.9.2 – Travaux dans l'immeuble dont dépendent les Locaux

Dans le cas où le Bailleur ou, le cas échéant, la copropriété, déciderait d'effectuer des travaux dans l'immeuble et/ou les Locaux et/ou la voie publique, le Preneur s'engage :

- à déplacer à ses frais et dans le délai requis tous mobiliers, matériels et autres objets dont la présence gênerait l'exécution des travaux ;



- à déposer à ses frais et dans le délai requis tous coffrages, agencements, décorations, plaques, enseignes, et installations quelconques, dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution des travaux.
- à laisser traverser ses Locaux par toutes canalisations nécessaires.
- à supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices de l'eau, de l'électricité, des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou de télécommunications.

Dans le cas où lesdits travaux seraient entrepris par le Bailleur, ce dernier s'engage à les faire exécuter sans interruption sauf cas de force majeure, et à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour réduire autant que faire se peut la gêne qui pourra en résulter pour le Preneur. A cet effet, le Bailleur s'efforcera de tenir compte des souhaits du Preneur quant au calendrier des travaux.

Si les travaux entrepris par le Bailleur venaient à causer un préjudice d'exploitation pour le Preneur, dès lors que la durée de ces travaux excéderait 21 jours, les Parties conviennent que le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Faute d'accord entre les Parties sur le montant de la diminution, les Parties conviennent qu'un expert soit désigné dans le cadre d'une procédure de référé par le Président du Tribunal de Grande Instance afin de déterminer et fixer le montant de l'indemnité due au Preneur.

1.9.3 – Accession - Rétablissement

Tous agencements, embellissements, constructions, améliorations et installations (ci-après les « agencements ») faits ou payés par le Preneur dans les lieux loués, y compris faux-plafonds et cloisons mobiles, deviendront à la fin du bail au cours duquel ils auront été faits, si bon semble au Bailleur, la propriété de ce dernier sans indemnité à sa charge.

Néanmoins, il est expressément convenu que le transfert au Bailleur des risques et des charges relatifs aux agencements ne se produira qu'au départ du Preneur, de sorte que jusqu'à ce départ, le Preneur ou ses successeurs demeureront seuls tenus des travaux de toute nature (réparations, réfections, remplacements, mises aux normes, travaux demandés par l'administration, même pour vétusté) que lesdits agencements nécessiteraient, ainsi que de leur couverture d'assurance par des polices appropriées, et ce sans recours contre le Bailleur et afin que ce dernier ne soit pas recherché à leur sujet.

Le Preneur ne pourra, même en cours de bail, démonter ou retirer les agencements définis à l'alinéa qui précède sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

De plus, nonobstant l'accession qui se serait produite à la cessation d'un bail antérieur conclu entre les Parties et renouvelé depuis lors, il est convenu que, dans le cas de travaux réalisés sans autorisation écrite du Bailleur, ce dernier aura toujours le droit d'exiger du Preneur, à son départ, le rétablissement des Locaux, en tout ou partie, dans l'état antérieur aux travaux du Preneur, aux frais de ce dernier ; en ce cas, le Bailleur aura, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires, ou le paiement par le Preneur d'une indemnité représentative de leur coût.

Toutefois, les équipements et installations mobiles démontables sans dommage, et notamment les appareils de climatisation mobiles, la centrale d'alarme, les appareils fixés uniquement au moyen de boulons et plus généralement tous meubles et objets mobiliers ne relevant pas de la définition légale des immeubles par nature ni de celle des immeubles par destination, pourront, s'ils appartiennent au Preneur et s'il le souhaite, rester sa propriété et être enlevés par lui à son départ. De son côté, le Bailleur pourra exiger leur enlèvement par le Preneur à son départ.

1.9.4 - Etat de restitution des Locaux

Le Preneur devra, à son départ, rendre les Locaux en bon état après avoir fait effectuer à ses frais tous éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements nécessaires à cet effet, et le cas échéant toutes remises en l'état primitif comme il est dit au paragraphe 1.9.3 ci-dessus.

A défaut, le Bailleur fera établir un descriptif-estimatif des éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements et le notifiera au Preneur qui disposera d'un délai de quinze jours calendaires pour lui en payer le montant ou, en cas de désaccord, pour consigner celui-ci entre les mains du Bailleur ou sur un compte spécialement affecté au privilège du Bailleur et pour faire dresser un ou plusieurs autres devis par des entreprises qualifiées

De convention expresse, le Bailleur pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre.

Article 1.10. Occupation ou immobilisation des Locaux après cessation définitive du bail

Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, après exécution par le Preneur des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard au double du montant du dernier loyer journalier en vigueur, tva en sus, et ce sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous autres droits et actions.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Article 1.11. Cession

Au sens du présent article, la cession s'entend de toute forme de transfert du droit au bail (vente, apport, fusion, attribution etc).

1.11.1 - Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce créé dans les lieux conformément aux dispositions légales en vigueur, et sous la triple condition :

- que le Bailleur n'ait pas usé du droit de préférence qui est ci-après convenu à son profit,
- qu'il ait donné son agrément à la cession dans les conditions ci-après,
- que le Preneur soit à jour de toutes ses obligations envers le Bailleur (sous la seule réserve des dispositions légales impératives applicables en cas de procédure collective du Preneur).

1.11.2 - En cas de projet de cession par le Preneur de son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence pour lui ou toute personne qu'il voudra se substituer.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera tant au preneur initial qu'aux cessionnaires ou bénéficiaires successifs, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

a) A cet effet, le Preneur devra inviter le Bailleur à exercer son droit de préférence ou à donner son agrément à la cession, en lui adressant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une notification qui, à peine de nullité de la notification et de tous actes subséquents, devra être accompagnée du projet d'acte intégral mentionnant notamment les noms et adresse du candidat cessionnaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ; la lettre de notification devra en outre préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

b) Le Bailleur aura la faculté, dans les quarante-cinq jours de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision d'exercer le droit de

BP



préférence qui lui est conféré, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituera, et, à défaut, d'agréer ou de refuser l'agrément.

Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, il ne pourra refuser de donner son agrément à la cession que pour un motif légitime tel, notamment, qu'une insuffisance manifeste de solidité financière du cessionnaire pressenti.

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai de quarante-cinq jours, son droit de préférence sera éteint et son agrément sera tacitement et définitivement acquis.

c) En cas d'exercice du droit de préférence, la cession au profit du Bailleur ou de la personne par lui désignée devra être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification du Bailleur.

Cette cession prendra la forme d'un acte de résiliation du bail, et s'effectuera moyennant le paiement par le Bailleur d'une indemnité de résiliation égale au prix mentionné au projet de cession du fonds éventuellement augmenté du coût des obligations en nature qui devaient peser sur le candidat acquéreur.

d) Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, la cession devra être régularisée dans les trois mois au plus tard de la première notification du projet au Bailleur. A défaut, le Preneur devra recommencer la procédure prévue ci-dessus.

En outre, dans tous les cas de renonciation du Bailleur à exercer son droit de préférence, si la cession est consentie à des conditions ou à un acquéreur différents de ceux mentionnés dans la notification initiale, le Preneur devra recommencer la procédure ci-dessus à défaut de quoi la cession serait nulle et inopposable au Bailleur, sans préjudice de la clause résolutoire prévue à l'article 1.21.

L'acte de cession devra dans tous les cas être signifié par le Preneur au Bailleur conformément à l'article 1690 du code civil dans les quinze jours de sa signature. La signification devra contenir la justification du respect des stipulations qui précèdent.

1.11.3. Dans tous les cas de cession autorisés, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement de son cessionnaire ou bénéficiaire et de tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, tant (i) pour le paiement de toutes sommes dues en vertu du Bail comme des éventuelles indemnités d'occupation qui seraient dues au-delà de son expiration, (ii) que pour l'exécution des charges et conditions du Bail.

Cette solidarité durera pendant une durée de trois (3) ans après la cession du Bail conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

Réciproquement, tout cessionnaire ou bénéficiaire du bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même s'il s'agit de dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

Cette clause devra être littéralement rappelée dans tout acte de cession.

1.11.4. Les stipulations du présent article 1.11 sont intégralement applicables dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'égard du Preneur.

1.11.5 En cas de projet de vente par le Bailleur des Locaux, le Preneur bénéficiera d'un droit de préemption dans les conditions prévues à l'article L 145-46-1 du code de commerce.

BP 

Ce droit de préemption n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Article 1.12. Conditions de jouissance

1.12.1. Règles générales d'occupation

Le Preneur devra occuper personnellement et paisiblement les Locaux et les exploiter en permanence.

Il ne pourra ni les sous-louer, ni y domicilier ou se substituer aucune personne, même à titre gratuit, ni mettre son fonds de commerce en location-gérance, sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

Dans le cas où le Bailleur autoriserait expressément une sous-location, l'acte devra rappeler expressément que les Locaux forment conventionnellement et dans la commune intention des Parties comme du Bailleur un tout indivisible et devra satisfaire aux conditions auxquelles le Bailleur aura subordonné son autorisation.

1.12.2. Garnissement des Locaux

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux constamment équipés de matériel et mobilier en quantité conforme aux usages de sa profession.

1.12.3. Utilisation des parties privées et communes

Le Preneur s'engage :

a) à respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs les stipulations du Bail, du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble et leurs évolutions ultérieures, ainsi que les instructions qui pourront lui être notifiées par le Bailleur pour améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'immeuble.

Le Bailleur pourra en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès à tout ou partie des surfaces communes et prendre toutes mesures à cet effet, comme fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités ou une diminution du loyer ou des charges.

Le Bailleur se réserve d'une manière générale le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, des changements ou modifications aux surfaces communes et à toutes autres parties de l'immeuble concernant leur utilisation.

b) à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins ou tiers un danger ou une nuisance ;

c) à se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions de toutes lois, règlements et prescriptions administratives qui lui sont ou seront applicables ;

d) à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autre, sans l'approbation préalable du Bailleur et s'il y a lieu après avoir recueilli toutes autorisations requises (administration et, le cas échéant, copropriété), étant entendu que le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi que les règles fixées pour l'immeuble et

28



14

assumer l'entretien de ces enseignes et assumer seul et à ses frais l'entretien de ces enseignes et leur dépose avec remise en parfait état des parties d'immeuble sur lesquelles elles étaient installées.

1.12.4. Parkings et aires de circulations

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation autorisée par le Bailleur ou le syndic de copropriété s'il y a lieu.

Le Preneur utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt, etc...).

Article 1.13. Visite des lieux

Le Preneur s'engage :

a) sous réserve des autres droits de visite prévus au présent bail, à laisser dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'immeuble, visiter les Locaux par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

b) de même, à permettre la visite des lieux aux mêmes heures des jours ouvrables à toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre des Parties ainsi qu'à partir du jour où la résiliation du bail serait amiablement convenue ou judiciairement prononcée.

Article 1.14. Assurances

1.14.1 - Le Preneur sera tenu de souscrire une ou plusieurs assurances pour couvrir :

1°) la totalité de ses matériels, mobiliers, agencements réalisés à ses frais (même s'ils ont fait accession au Bailleur) et le contenu des Locaux en général contre les risques suivants : incendie, explosion, tempêtes, ouragan, cyclones, fumées, chute de la foudre, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre à moteur, dégâts des eaux y compris fuites de sprinklers, gel, grève, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, dommages électriques, vol, bris de glace y compris les enseignes, ainsi que les détériorations immobilières atteignant l'immeuble qui résulteraient de vol, tentative de vol ou d'acte de malveillance ;

2°) ses risques locatifs comprenant la totalité des dommages qui pourraient être causés à l'immeuble, ainsi que le recours des voisins et des tiers et, à concurrence de deux années, les pertes de loyers causées au Bailleur ;

3°) les dommages causés aux tiers du fait de l'exploitation des Locaux, le Bailleur y ayant la qualité de tiers.

Les couvertures de cette ou ces police(s) devront être souscrites sans limitation de montant pour les préjudices corporels et pour un montant suffisant pour couvrir l'intégralité des dommages matériels et immatériels éventuels. En cas de renouvellement du bail, ce chiffre sera réajusté en fonction de l'évolution des normes ou usages en vigueur, sans que sa variation puisse être inférieure à la variation du loyer de renouvellement par rapport au loyer initial fixé ci-dessus.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, ainsi qu'envers le Syndicat de Copropriété et ses assureurs si l'immeuble est ou devient en copropriété, en cas de dommages garantis résultant d'un risque défini ci-dessus.

Sur simple demande du Bailleur, le Preneur devra lui fournir les justificatifs de la souscription d'une police conforme au présent Bail.

BP 

La renonciation à recours du Preneur engage son ou ses assureur(s) ; elle devra en conséquence être communiquée par le Preneur à son ou ses assureur(s) avant la signature de toute police, et il s'engage à obtenir de ce(s) dernier(s) un engagement écrit de renonciation conforme au présent article.

1.14.2 - Le Preneur sera tenu de payer les primes ou cotisations liées à son activité et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur, ou à d'autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse :

a) toutes indemnités dues au Preneur par tout assureur, en cas de sinistre résultant de quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes dispositions valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront lui être dues.

b) le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui même ou demander au Preneur, qui y sera alors tenu, de souscrire toutes assurances supplémentaires que la législation imposerait ainsi que celles qui pourraient être nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, particulièrement dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux par le Preneur.

c) Si son activité entraîne soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées tant par le Bailleur que par les colocataires ou voisins et en tout cas garantir le Bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

De même, le Preneur ne pourra opposer au Bailleur les franchises qui seraient appliquées par le ou les assureur(s) et sera tenu de lui verser les sommes correspondantes.

d) Le Preneur devra déclarer dans les 48 H à ses assureurs 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.

e) Une attestation d'assurance sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du bail et chaque année sur demande de celui-ci.

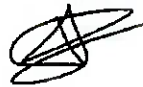
1.14.3 - Le Preneur souscrira un abonnement « Prévention et Conseil » auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie, ce dont il justifiera auprès du Bailleur.

Il devra également fournir chaque année au Bailleur une copie des rapports de visite ainsi que des certificats de contrôle annuel des installations électriques et des équipements de prévention des incendies.

Article 1.15. Renonciation à recours du Preneur

Outre les renonciations à recours prévues à l'article 1.14 ci-dessus, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs :

1°) en cas de vol ou tentative de vol ou autre acte de malveillance dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur fera son affaire personnelle de la remise en état des Locaux ;



2°) en cas de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.

Article 1.16. Destruction ou évacuation des Locaux

Aucune indemnité ne sera due réciproquement sauf en cas de manquement imputable à l'une ou à l'autre Partie à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

Chacune des Parties conservera néanmoins tous les droits qu'elle tient des polices d'assurances souscrites, conformément aux stipulations de l'article 1.15.

Article 1.17. Informations et diagnostics techniques

1.17.1 – Le Preneur déclare être informé de la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

A la connaissance du Bailleur, il n'existe pas de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble dont dépendent les Locaux et celui-ci n'est pas, à la date de conclusion des présentes, situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme.

Néanmoins, s'il a ultérieurement connaissance de la présence de termites dans les Locaux, le Preneur s'engage à en faire aussitôt la déclaration en Mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état parasitaire conforme aux textes réglementaires en vigueur. Elle est datée et signée par le déclarant.

Le Preneur s'engage à communiquer simultanément au Bailleur une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

1.17.2 – Si l'immeuble entre dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, les stipulations ci-après sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu.

En cas de travaux autorisés conformément au Bail, le Preneur devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Il devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante se révéleraient nécessaires, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, y compris indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit et quelle que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

1.17.3 – Si l'immeuble est situé dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles approuvé, ou dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques, ou dans une zone sismique réglementée, les stipulations ci-après sont applicables.

BP 

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-6 du Code de l'environnement, le Preneur reconnaît le cas échéant, avoir été informé par le Bailleur de l'existence de risques naturels et technologiques dans la zone de situation de l'immeuble.

L'état des risques naturels et technologiques est annexé au présent Bail.

Le Bailleur déclare que l'immeuble et les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

1.17.4 – Un diagnostic de performance énergétique établi conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation a été présenté au Preneur avant la conclusion du Bail et restera annexé au présent Bail.

Le Preneur s'engage à remettre, à première demande du Bailleur, copies de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie lui permettant d'effectuer ou d'actualiser ce diagnostic, ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs et techniciens missionnés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux afin d'actualiser ce document s'il y a lieu.

Article 1.18. Protection de l'environnement

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Il s'engage à prendre toutes dispositions pour que son activité se fasse sans atteinte à l'environnement.

Dans le cas où ses activités généreraient une pollution ou une atteinte à l'environnement, le Preneur ferait immédiatement le nécessaire pour y porter remède et en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise et sans indemnité.

S'il exploite dans les Locaux une installation classée pour la protection de l'environnement, il devra en permanence, et à son départ, respecter et exécuter toutes les prescriptions légales et réglementaires à la charge des exploitants.

Article 1.19. Déclarations et informations juridiques

Les Parties ainsi que les signataires qui les représentent déclarent qu'ils ont la pleine capacité de conclure le Bail et que rien ne s'oppose à sa conclusion ou n'est susceptible d'en compromettre la validité.

Le Preneur s'engage en outre à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai maximum de quinze jours calendaires :

- de la survenance éventuelle d'une cessation de ses paiements, et/ou d'une déclaration de cessation de ses paiements, et/ou du prononcé d'une décision de justice ouvrant à son égard une procédure de conciliation, sauvegarde, suspension des poursuites, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire.
- de tout changement important dans sa structure ou sa direction.



Article 1.20. Conditions résolutoires ou suspensives

Indépendamment de la clause résolutoire ci-dessous énoncée (1.21), le Bail est soumis, de convention expresse, aux conditions suspensives ou résolutoires éventuellement précisées aux Conditions Particulières.

1.20.1 - En cas de condition(s) suspensive(s), le Bail ne pourra prendre effet qu'à la date de la réalisation de la condition ou, le cas échéant, de la dernière d'entre elles dans le délai stipulé.

A défaut, il sera réputé nul et non avenue, sauf renonciation expresse à tout ou partie desdites conditions par la Partie dans l'intérêt de laquelle elles auront été stipulées, et sauf les recours de l'autre Partie dans le cas où la défaillance de la ou des conditions prévues aurait été due à la carence de la Partie à la charge de laquelle des diligences particulières auraient été imposées.

1.20.2 - En cas de condition(s) résolutoire(s), le Bail sera de plein droit résolu à l'expiration du délai dans lequel elle(s) devai(en)t s'accomplir, le Preneur sera tenu de libérer immédiatement les Locaux de toute occupation et de tout encombrement et de les restituer en très bon état, et son expulsion pourra si nécessaire être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal de grande instance compétent statuant en référé.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, le Preneur sera en outre, de plein droit, débiteur envers le Bailleur, dès la date de défaillance ou de réalisation de la condition et jusqu'à la remise des clefs dans un état conforme aux stipulations de l'article 1.9.4 ci-dessus, d'une indemnité d'occupation ou d'immobilisation égale, pour chaque jour, au double du montant du loyer principal journalier qu'il aurait dû payer (outre tous accessoires dudit loyer), augmentée de la TVA au taux en vigueur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 1.21 - Clause résolutoire

1.21.1 - A défaut par le Preneur d'exécuter une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail ou des dispositions légales ou réglementaires qui lui sont applicables, ou de payer exactement et intégralement à son échéance une somme due à titre de loyers, charges, pénalités, intérêts, frais, rappel de loyers, intérêts et accessoires après fixation amiable ou judiciaire, ou indemnités d'occupation, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après un commandement de payer ou d'exécuter contenant une déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user si bon lui semble du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

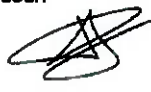
Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance.

1.21.2 - Les stipulations alternatives ci-après seront applicables après délivrance d'un commandement de payer ou d'exécuter.

a) En cas de résiliation imputable au Preneur :

Le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier, et ce à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de toutes autres indemnités et de son droit au paiement des loyers, charges et accessoires.

Dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur et le cas échéant jusqu'à remise en état des lieux comme il est dit à l'article 1.9.4, d'une indemnité d'occupation ou d'immobilisation journalière égale au double du montant du loyer principal journalier en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer), augmentée de la TVA au taux en vigueur.

BP 

Enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais et honoraires d'actes extrajudiciaires et de garde-meubles, que le Bailleur aura exposés.

Les stipulations ci-dessus interviennent sous réserve de tous autres dommages et intérêts.

b) En cas de non résiliation :

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le Bailleur contre le Preneur ne seraient pas suivies de résiliation, le Preneur devra verser au Bailleur la pénalité de 10 % prévue à l'article 1.7 ci-dessus, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts sous réserve de tous autres dommages et intérêts.

Article 1.22 - Frais et honoraires - Enregistrement - Domicile - Compétence

Les frais afférents à l'établissement du Bail, soit la somme totale de 4.000 € HT, seront supportés, par moitié, par chacune des Parties.

Au cas où le Preneur demanderait à faire enregistrer le Bail, les frais correspondants seront à sa charge.

Le Bail entrant dans le champ d'application de la T.V.A., celle-ci sera également à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le Bailleur fait éléction de domicile à son siège social et le Preneur dans les Locaux.

Pour tous litiges relatifs au Bail, et sous réserve des cas où des dispositions impératives de la loi imposeraient la compétence d'une autre juridiction, les Parties donnent compétence exclusive au tribunal de grande instance de Paris, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

R² 

CHAPITRE 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

Article 2.1. Désignation

2.1.1. Immeuble :

- adresse : **Bâtiment G, Zone Industrielle de la Croix Blanche – 78350 Les Loges en Josas**
- statut : l'immeuble est édifié sur un terrain propriété du Bailleur

2.1.2. Description des Locaux :

La totalité du Bâtiment G, Zone Industrielle de la Croix Blanche – 78350 Les Loges en Josas d'une superficie d'environ 650 m² ainsi que les places de parking autour du Bâtiment G.

Il appartient au Preneur de faire réaliser la délimitation des places de parking autour du Bâtiment G.

Un plan des Locaux est annexé au Bail et délimite la zone où le Preneur peut délimiter les places de parkings.

Article 2.2. Destination :

Le Preneur s'engage à exploiter dans les Locaux l'activité, exclusive de toute autre, de garage automobile et vente de pièces détachées automobile.

Article 2.3. Durée

Le Bail est consenti pour une durée de **9 années (3/6/9)**

2.3.1. Date de prise d'effet : 3 octobre 2017

2.3.2. Echéance du bail : 2 octobre 2016 à minuit

Article 2.4. Loyer

2.4.1. Loyer annuel initial :

Le loyer initial convenu est fixé pour la première année à la somme annuelle hors charges et hors taxes de 62.500 € (soixante-deux mille cinq cent euros) :

2.4.2. Indexation annuelle :

- Indice convenu : **Indice des loyers commerciaux**
- Indice de base : 1^{er} trimestre de l'année 2017 soit 109,46

Article 2.5. Charges :

- provisions trimestrielles du premier exercice initiale : **mille cinq cent soixante-deux euros et cinquante cents (1.562,50 €).**
- quote-part des Locaux : 570/6550

BP 

Le Bailleur informe le Preneur qu'il pourra être amené à faire réaliser par un géomètre-expert, pendant la durée du Bail, une analyse spécifique des Locaux qui pourraient modifier, à la hausse ou à la baisse, cette quote-part.

Dans une telle hypothèse, les Parties conviennent que les conclusions du géomètre-expert seront applicables, de plein droit, au Bail.

Article 2.6. Garanties :

Le dépôt de garantie est fixée à la somme de quinze mille six cent vingt-cinq euros (15.625 €) représentant un trimestre de loyer, payable d'un commun accord en trois échéances trimestrielles

Le Preneur verse au Bailleur à la signature du présent bail, une première échéance trimestrielle de cinq mille deux cent huit euros trente-trois centimes (5.208,33 €).

Article 2.8 - Autres conditions particulières

Par dérogation avec l'article 1.1 des Conditions Générales et 2.1.2 des Conditions Particulières, les Parties conviennent que le Preneur aura la faculté de solliciter l'allocation (et, partant, l'adjonction au Bail) d'un groupe de vingt et une (21) places de parking supplémentaires.

La prise à bail desdites places devra être d'une durée d'un an au minimum et elles devront être occupées conformément aux stipulations du Bail.

Si le Preneur fait le souhait d'adjoindre aux Locaux ces vingt et une (21) places de parking, le Loyer sera majoré de 17.850 € (dix-sept mille huit cent cinquante euros). Toutes les autres clauses et conditions du Bail demeureront inchangées.

Les Parties conviennent que le non-respect par le Preneur de son obligation de garer les véhicules, dont il a la garde dans le cadre de son activité, aux seules places mises à sa disposition par le Bail fera l'objet d'une pénalité de 500 € par infraction constatée et par jour.

Il suffira, pour que cette pénalité soit exigible, sans avertissement préalable, que l'infraction soit caractérisée pendant plus d'une heure. Les Parties conviennent que la preuve de l'infraction soit rapportée par 2 photos mentionnant l'heure et le jour de l'infraction.

Article 2.12 - Annexes :

- Plan des Locaux et délimitation de la zone des parkings louée au Preneur par le Bailleur,
- Etat des risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- fiche récapitulative du dossier technique amiante

Fait à Paris
Le 3 octobre 2017

En deux originaux dont un exemplaire a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît,

Le Preneur

Le Bailleur



EXTRAIT
des minutes du Greffe

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE
PARIS**

EXPÉDITION EXÉCUTOIRE

N° RG 24/51797 - N° Portalis 352J-W-B7I-C4EAI.

la SCP FISCHER TANDEAU DE MARSAC SUR & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS - #P0147

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 19 septembre 2024**

N° RG 24/51797 -
N° Portalis
352J-W-B7I-C4EAL

N° : 3- CB

Assignation du :
28 Février 2024

par **Emmanuelle DELERIS**, Vice-présidente au Tribunal judiciaire
de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de **Clémence BREUIL**, Greffier.

DEMANDERESSE

**LA SOCIETE D'ETUDES PROMOTIONS ET
REALISATIONS IMMOBILIERES (SEPRIM)**

87 rue de Passy
75116 PARIS

*représentée par Maître Tristan DUPRE DE PUGET de la SCP
FISCHER TANDEAU DE MARSAC SUR & ASSOCIES, avocats
au barreau de PARIS - #P0147*

DEFENDERESSE

La société CARROSSERIE BERNAR

Zone industrielle de la Croix Blanche - Bâtiment G
rue de la Croix Blanche
78350 LES LOGES EN JOSAS

*représentée par Maître Didier NAKACHE, avocat au barreau de
PARIS - #R0099*

DÉBATS

A l'audience du **04 Juillet 2024**, tenue publiquement, présidée
par **Emmanuelle DELERIS**, Vice-présidente, assistée de
Clémence BREUIL, Greffier,

2 Copies exécutoires
délivrées le:

23/09/2024

Nous, Président,

Après avoir entendu les conseils des parties,

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 3 octobre 2017, la Société d'Etudes Promotions et Réalisations Immobilières (SEPRIM) a consenti à la SAS CARROSSERIE BERNARD un contrat de bail portant sur un local commercial situé Zone industrielle de la Croix Blanche - Bâtiment G- rue de la Croix Blanche - 78350 LES LOGES EN JOSAS, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 62.500 euros hors taxes et hors charges, avec clause d'indexation annuelle selon la variation de l'indice des loyers commerciaux, payable trimestriellement d'avance. Le bail fixe une provision sur charges trimestrielles hors taxes et hors charges d'un montant initial de 1.532,50 euros.

Des factures de reddition de charges étant demeurées impayées, la bailleuse a fait délivrer à la société CARROSSERIE BERNARD, par exploit délivré le 7 août 2023, un commandement d'avoir à :

- payer la somme totale de 65.168,49 euros TTC au titre de la reddition des charges 2021 (21.223,72 euros TTC) et 2022 (21.218,82 euros TTC), et des loyers, charges et taxes du 3eme trimestre 2023 (22.725,95 euros TTC),
- procéder à l'enlèvement de l'ensemble des déchets, carcasses et détritiques déposés sur les espaces verts entourant les locaux loués de manière à laisser ces espaces extérieurs en parfait état de propreté et de ne causer aucun trouble visuel, sanitaire ou sécuritaire au bailleur et aux voisins des locaux,
- procéder à la mise aux normes, à la vérification et à l'entretien du système de ventilation et d'évacuation des locaux loués, et notamment du cabinet de peinture, de manière à (i) assurer la parfaite conformité des installations aux normes en vigueur, et (ii) faire cesser toute nuisance olfactive et/ ou sécuritaire à l'égard du bailleur et des voisins des locaux,

le commandement visant la clause résolutoire.

Les parties ont régularisé un protocole d'accord le 3 octobre 2023, prévoyant le paiement de la facture du 4eme trimestre 2023 (25.364,71 euros TTC) au plus tard le 15 décembre 2023, la fixation de l'arriéré locatif à la somme de 42.000 euros, et le paiement en 24 mensualités de 1.750 euros chacune.

Se prévalant du non-respect des termes de cet accord par le preneur, de l'acquisition de la clause résolutoire et de son occupation illicite du bâtiment H de la zone industrielle précitée, la Société d'Etudes Promotions et Réalisations Immobilières (ci-après la société SEPRIM) a, par exploit délivré le 28 février 2024, fait citer la société CARROSSERIE BERNARD devant le président du tribunal judiciaire de Paris, statuant en référé, aux fins de voir :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial du 3 octobre 2017,

- constater que le bail commercial du 3 octobre 2017 portant sur les locaux sis Zone industrielle de la Croix Blanche - Bâtiment G-78350 LES LOGES EN JOSAS PARIS est résilié aux torts exclusifs de la société CARROSSERIE BERNARD,

- ordonner l'expulsion de la défenderesse et de tout occupant de son chef avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier,

- constater que le dépôt de garantie constitué entre les mains de la société SEPRIM demeurera acquis à cette dernière, ce à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de toutes les autres indemnités et de son droit au paiement des loyers, charges et accessoires,

- condamner la société CARROSSERIE BERNARD au paiement d'une indemnité d'occupation pour chaque jour de retard, double du montant du dernier loyer journalier en vigueur à compter du 8 septembre 2023 et jusqu'à la date de restitution des lieux loués,

- ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux en tel garde-meubles qu'il plaira au président, désigné aux frais, risques et périls de la société CARROSSERIE BERNARD,

- condamner la société CARROSSERIE BERNARD à payer à la société SEPRIM la somme de 66.674,78 euros à titre de provision à valoir sur les loyers, charges, taxes et intérêts dus au jour de l'assignation, sauf à parfaire,

- condamner à titre provisionnel la société CARROSSERIE BERNARD à payer à la société SEPRIM une somme de 6.667,48 euros TTC à titre de pénalité de retard (10%),

- dire et juger que les sommes dues par la société CARROSSERIE BERNARD à la société SEPRIM porteront intérêts au taux interbancaire (euribor 3 mois) majoré de quatre points et demi,

En tout état de cause,

- ordonner l'expulsion de la société CARROSSERIE BERNARD des locaux qu'elle occupe illicitement au rez-de-chaussée et au 1er étage du bâtiment H sis Zone industrielle de la Croix Blanche - rue de la Croix Blanche - 78350 LES LOGES EN JOSAS PARIS, le cas échéant à l'aide de la force publique et d'un serrurier, sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard à compter de l'ordonnance à intervenir,

- condamner la société CARROSSERIE BERNARD à payer à la société SEPRIM la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer du 7 août 2023, dont distraction au profit de la SCP FTMS AVOCATS par application de l'article 699 du même code.

A l'audience du 4 juillet 2024 la demanderesse, représentée, dépose des conclusions qu'elle développe oralement, aux termes desquelles elle maintient les demandes de son assignation et actualise sa demande de provision à la somme de 105.534,33 euros TTC s'agissant de l'arriéré locatif, et à la somme de 10.553,43

euros TTC au titre de la clause pénale. Elle sollicite en outre le rejet de l'ensemble des prétentions adverses et indique oralement s'opposer fermement à l'octroi de tout délai de paiement.

Aux termes de ses conclusions déposées et oralement soutenues, la société CARROSSERIE BERNARD, représentée, demande au juge des référés de :

- juger que la créance de la société SEPRIM est de 44.451,99 euros au 3ème trimestre 2024 inclus,
- suspendre les effets de la clause résolutoire,
- lui accorder un échéancier de 24 mois pour s'acquitter de cette dette,
- juger que les demandes autres que celles relatives au paiement du loyer se heurtent à une contestation sérieuse,
- débouter la société SEPRIM de ses demandes de pénalité, majoration et intérêts,
- réduire au minimum les demandes du bailleur fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

Conformément aux dispositions des articles 455 et 446-1 du code de procédure civile, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens, il est renvoyé à l'acte introductif d'instance, aux écritures et aux notes d'audience.

La décision a été mise en délibéré au 19 septembre 2024.

MOTIFS

Sur l'acquisition de la clause résolutoire

Aux termes de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Le juge des référés n'est toutefois pas tenu de caractériser l'urgence, au sens de l'article 834 du code de procédure civile, pour constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de droit d'un bail.

L'article L.145-41 du code de commerce dispose que " *toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeure infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai* ".

En l'espèce, le contrat de bail du 3 octobre 2017 stipule une clause résolutoire qui prévoit qu' " *à défaut par le preneur d'exécuter une quelconque des clauses, charges et conditions du bail, ou des dispositions légales ou réglementaires qui lui sont applicables, ou de payer exactement et intégralement à son échéance une somme due à titre de loyers, charges, pénalités, intérêts, frais, rappel de loyers, intérêts et accessoires après fixation judiciaire ou amiable, ou indemnités d'occupation* ", le bail pourra être résilié de plein droit un mois après un commandement de payer demeure infructueux.

Au cas présent, la demanderesse se prévaut de l'acquisition de la clause résolutoire au titre de trois infractions contractuelles.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers et des charges

Il est constant que le commandement de payer doit, pour permettre à la clause résolutoire de produire ses effets juridiques, mentionner avec précision la nature de l'infraction reprochée afin de permettre au locataire d'y remédier dans le délai d'un mois, et qu'il doit également reproduire la clause résolutoire sur laquelle il se fonde.

Or, bien que le commandement du 7 août 2023 mentionne le délai d'un mois pour en régler les causes, vise la clause résolutoire, et reprenne les dispositions des articles L.145-41 et L.145-17 du code de commerce, il doit être relevé qu'il ne comporte pas de décompte des sommes dues, et ne comprend pas davantage la copie des factures de reddition de charges dont il réclame le paiement au titre de la régularisation intervenue pour les années 2021 et 2022. N'y est pas non plus annexé l'avis d'échéance du loyer et charges dus pour le trimestre 2023, devenu exigible le 1er juillet 2023. Enfin, le commandement évoque un courriel du preneur daté du 14 juin 2023 par lequel il reconnaît être redevable des sommes ainsi réclamées, mais ne comprend pas en annexe la copie de ce courriel.

Ainsi, ce commandement n'offrait pas la précision nécessaire pour permettre au locataire de connaître précisément les sommes réclamées et en vérifier le bien-fondé, et le mettre en mesure de solder sa dette dans le délai d'un mois imparti.

Dans ces conditions, il y a lieu de constater que la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers et des charges se heurte à une contestation sérieuse.

Par conséquent, il n'y a pas lieu à référé sur ce chef de demande.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire pour violation de l'obligation de maintien des locaux en parfait état de propreté

Le commandement du 7 août 2023 vise la clause résolutoire et reproduit la clause 1.9.1.3 du bail, intitulée " *Travaux dus par le Preneur* ", qui stipule que le preneur " *devra notamment maintenir en bon état d'entretien et de fonctionnement, de sécurité, de propreté et d'accessibilité l'ensemble des locaux, les installations techniques et notamment les installations de chauffage et de climatisation, les équipements, les vitres et tous accessoires, et remplacer ce qui pourrait être réparé* ". Il mentionne que les espaces verts sont occupés, notamment, par une épave de bus, des pneus et éléments de carrosserie, rappelle les mises en demeure d'avoir à procéder à l'enlèvement de ces encombrants adressées au preneur les 11 mai, 3 août et 27 décembre 2022, et relève que postérieurement, une remorque a été entreposée à l'extérieur à côté de la carcasse de bus.

Il fait commandement à la locataire d'avoir à procéder à l'enlèvement de l'ensemble des déchets, carcasses et détritiques déposés sur les espaces verts entourant les locaux loués de manière à laisser ces espaces extérieurs en parfait état de propreté et de ne

causer aucun trouble visuel, sanitaire ou sécuritaire au bailleur et aux voisins des locaux, dans le délai d'un mois à compter de sa délivrance.

Il est constant que la clause résolutoire ne peut être mise en œuvre que pour un manquement à une stipulation expresse du bail, lequel doit être contractuellement sanctionné par la clause résolutoire, et que les conditions d'application de la clause résolutoire doivent être interprétées strictement.

Au cas présent, il sera relevé que la clause contractuelle dont la violation est invoquée au soutien de la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire, ne prévoit pas expressément l'interdiction d'entreposer des encombrants sur les espaces verts situés aux abords des locaux loués. Le principe d'interprétation stricte des conditions d'application de la clause résolutoire ne permet pas de considérer, avec l'évidence requise devant le juge des référés, que l'entreposage dénoncé de l'épave de bus, des pneus et éléments de carrosserie constitue une violation de l'obligation de maintenir en bon état de propreté les locaux loués.

Retenir une telle analyse suppose un examen approfondi des éléments de la cause par le juge du fond, seul compétent pour interpréter les stipulations contractuelles et qualifier un éventuel manquement dans le cadre d'une demande de résiliation judiciaire au bail.

En conséquence, la demande d'acquisition de la clause résolutoire à ce titre se heurte à une contestation sérieuse qui fait obstacle à ce qu'il soit référé sur ce chef de demande.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de conformité de l'extracteur et l'absence de justification de son entretien

Le commandement du 7 août 2023 vise la clause résolutoire et reproduit la clause 1.12.3 du bail, intitulée " *Utilisation des parties privées et communes* ", qui stipule que le preneur " s'engage (...) b) à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins ou tiers un danger ou une nuisance ; c) à se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions de toutes lois, règlements, et prescriptions administratives qui lui sont ou seront applicables ".

Il mentionne que les voisins des locaux se sont plaints auprès du bailleur de fortes odeurs de peinture émanant de l'activité du preneur, notamment de sa cabine de peinture.

Il rappelle les termes de la mise en demeure d'avoir à procéder au changement des filtres ainsi qu'à une vérification de ses équipements d'extraction d'air pour éviter les nuisances olfactives dues aux très fortes odeurs de peinture, adressée au preneur le 14 septembre 2022.

Il fait commandement à la locataire d'avoir à procéder à la mise aux normes, à la vérification et à l'entretien du système de ventilation et d'évacuation des locaux loués, et notamment du cabinet de peinture, de manière à (i) assurer la parfaite conformité des installations aux normes en vigueur, et (ii) faire cesser toute

nuisance olfactive et/ ou sécuritaire à l'égard du bailleur et des voisins des locaux, dans le délai d'un mois à compter de sa délivrance.

Cependant, comme exposé ci-dessus, la clause résolutoire ne peut être mise en œuvre que pour un manquement à une stipulation expresse du bail, lequel doit être contractuellement sanctionné par la clause résolutoire ; les conditions d'application de la clause résolutoire doivent en outre être interprétées strictement.

Au cas présent, il sera relevé que la clause contractuelle dont la violation est invoquée au soutien de la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire, en ayant recours à des termes tels que "*un danger ou une nuisance*" et "*prescriptions de toutes lois, règlements, et prescriptions administratives qui lui sont ou seront applicables*", prévoit un périmètre d'application dont les contours sont particulièrement larges et imprécis, de sorte qu'elle ne répond pas à l'exigence de précision attachée à la mise en jeu de l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire.

La violation contractuelle alléguée n'apparaît ainsi pas établie avec l'évidence requise en référé, et suppose pour être retenue, une opération de qualification et d'interprétation des stipulations contractuelles par le juge du fond.

En conséquence, il n'y a pas lieu à référé sur la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire de ce chef.

A défaut de constat de l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail, il n'y a pas lieu à référé sur les demandes subséquentes relatives à l'expulsion de la défenderesse, à la séquestration des meubles et au paiement d'une indemnité d'occupation.

Sur la demande de provision

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, la demanderesse sollicite la condamnation de sa locataire à lui verser la somme provisionnelle de 105.534,33 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté à la date du 3 juillet 2024, 3eme trimestre 2024 inclus, ainsi décomposé :

- 21.223,72 euros au titre de la reddition des charges 2021,
- 21.218,82 euros au titre de la reddition des charges 2022,
- 121 euros au titre de la facture du mois de septembre 2023,
- 2.611,24 euros au titre du solde des loyers, charges et taxes du 1er trimestre 2024, après déduction du paiement de 25.000 euros intervenu le 25 juin 2024,
- 13.793,27 euros au titre de la reddition des charges 2023,
- 20.205,45 euros au titre des loyers et provisions sur charges et taxes du 2eme trimestre 2024,

- 1.573,20 euros au titre de la taxe de stockage 2024.

Cette somme est partiellement contestée par la défenderesse, qui ne reconnaît devoir que la somme de 44.451,99 euros correspondant aux loyers et provisions du charges et taxes du 2eme trimestre 2024 (20.205,45 euros) et du 3eme trimestre 2024 (24.246,54 euros) ; soutient avoir réglé le 1er trimestre 2024 par le versement de 25.000 euros intervenu le 25 juin 2024 ; fait valoir qu'il n'est pas justifié des redditions de charges alléguées.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier du paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il sera rappelé qu'en application des dispositions de l'article 1342-10 du code civil, les paiements effectués s'effectuent par priorité sur les dettes les plus anciennes.

Contrairement à ce qui est soutenu par la société CARROSSERIE BERNARD, il est parfaitement justifié par la demanderesse des sommes réclamées au titre de la reddition des charges pour les années 2021, 2022 et 2023 (pièces 29 à 31 de la demanderesse).

En revanche, l'analyse du dernier décompte produit, daté du 3 juillet 2024, fait apparaître que contrairement à ce qu'elle allègue, la somme de 25.000 euros versée le 25 juin 2024 par la défenderesse a bien soldé le 1er trimestre 2024 à hauteur de 24.246,54 euros, aucun reliquat ne restant alors dû au titre du 4eme trimestre 2023 ainsi qu'elle le soutient. En conséquence il n'est pas dû de solde d'un montant de 2.611,24 euros, comme réclamé, sur le 1er trimestre 2024, et un solde positif de 753,46 euros doit être porté au crédit de la défenderesse, l'échéance de ce trimestre étant de 24.246,54 euros.

De la même façon, l'examen de ce décompte fait apparaître un solde positif de 135,29 euros en faveur de la défenderesse après imputation des versements intervenus les 12 octobre 2023 (1.750), 25 octobre 2023 (22.725,95), 1er novembre 2023 (1.750) et 20 décembre 2023 (22.000) sur l'échéance du 3eme trimestre 2023 (22.725,95) et celle du 4eme trimestre 2023 (25.364,71).

Par ailleurs, la somme de 121 euros réclamée au titre de la facture du mois de septembre 2023, correspond au coût du commandement de payer délivré le 7 août 2023, qui relève des dépens, de sorte que cette somme doit être déduite de la provision sollicitée.

Enfin, s'il est bien produit l'avis 2024 de taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (pièce 28 de la demanderesse), il doit être relevé que les sommes qui y sont mentionnées ne correspondent aucunement à celle de 1.573,20 euros réclamée à ce titre, et que la requérante ne fournit aucun élément permettant d'expliquer ce chiffre, ce qui caractérise une contestation sérieuse.

Compte-tenu des éléments de preuve ainsi apportés au soutien de la demande de provision, mais également des contestations sérieuses qui résultent de leur examen, le montant non

sérieusement contestable de l'obligation de paiement de la société CARROSSERIE BERNARD au titre des sommes dues en vertu du bail commercial s'établit à la somme de 99.799,05 euros ainsi décomposée :

- 21.223,72 euros au titre de la reddition des charges 2021,
- 21.218,82 euros au titre de la reddition des charges 2022,
- 13.793,27 euros au titre de la reddition des charges 2023,
- 20.205,45 euros au titre des loyers et provisions sur charges et taxes du 2eme trimestre 2024,
- 24.246,54 euros au titre des loyers et provisions sur charges et taxes du 3eme trimestre 2024,
- déduction faite des soldes positifs de 753,46 et 135,29 euros ci-dessus mentionnés.

La société CARROSSERIE BERNARD sera ainsi condamnée au paiement de la somme de **99.799,05 euros** à titre de provision à valoir sur les loyers, provisions sur charges, charges et taxes dus au 3 juillet 2024, 3eme trimestre 2024 inclus.

Sur la demande de délais de paiement

Aux termes de l'alinéa 2 de l'article L.145-41 du code de commerce, le juge saisi d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peut, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

La défenderesse sollicite des délais de paiement en exposant qu'elle est elle-même confrontée à des retards de paiement de la part de la société STELLANTIS qui est l'un de ses plus importants partenaires ; qu'elle a néanmoins des perspectives d'amélioration de sa situation financière du fait de l'accord qu'elle vient de passer avec le groupe NISSAN ; qu'elle a mis en vente son fonds de commerce.

La demanderesse s'oppose à l'octroi de tels délais en faisant valoir que la défenderesse a déjà bénéficié de délais, qu'elle n'a pas honorés, aux termes du protocole d'accord qu'elles ont conclu le 3 octobre 2023, et en soulignant ses propres obligations financières auxquelles elle fait face avec difficulté du fait des carences de sa locataire.

Il résulte des pièces versées aux débats que les parties ont régularisé un premier protocole d'accord suite aux deux ordonnances de référé rendues par le président du tribunal de grande instance de Versailles, dont :

- la première, en date du 3 décembre 2015, a constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 19 mai 2015, condamné la société CARROSSERIE BERNARD au paiement d'une provision de 28.496,50 euros, octroyé des délais de paiement à hauteur de 7 mois et suspendu durant ce délai les effets de la clause résolutoire ;

- la seconde, en date du 16 octobre 2016, a condamné la société CARROSSERIE BERNARD au paiement d'une provision de 10.045,93 euros, ordonné son expulsion par application de la clause résolutoire du bail.

Le tribunal de commerce de Versailles a par ailleurs, le 6 octobre 2016, ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société CARROSSERIE BERNARD et désigné, le 1er décembre suivant, la SELARL Philippe Jeannerot et associés, prise en la personne de Maître Philippe Jeannerot, en qualité d'administrateur judiciaire.

Les parties ont, aux termes de ce premier protocole d'accord, notamment convenu de la conclusion d'un nouveau bail à compter du 8 octobre 2017, en mettant un terme amiable au précédent bail.

Elles ont par la suite, après la délivrance du commandement de payer du 7 août 2023, convenu de délais de paiement amiables échelonnés entre le 10 septembre 2023 et le 10 août 2025. L'examen du dernier décompte produit fait cependant apparaître qu'au-delà du règlement de 25.000 euros intervenu le 25 juin 2024, seules échéances d'octobre et novembre 2023 avaient été honorées par la défenderesse.

Dans ce contexte où les difficultés de paiement de la société CARROSSERIE BERNARD apparaissent anciennes et où la bailleresse a déjà obtenu le bénéfice d'ordonnances de référé constatant l'acquisition de la clause résolutoire, qu'elle n'a pas mises à exécution, il ne saurait lui être imposé de nouveaux délais de paiement dont rien ne permet d'établir, au regard des pièces produites, qu'ils seront effectivement honorés.

La demande sera par conséquent rejetée.

Sur la demande de conservation du dépôt de garantie

La clause 1.10 du bail stipule qu'en cas de cessation définitive du bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, si les locaux n'étaient pas restitués au bailleur à la date exigible, après exécution par le preneur des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts.

La bailleresse sollicite que le dépôt de garantie lui reste acquis à titre de premiers dommages et intérêts. Cependant, outre le fait que cette clause s'apparente à une clause pénale susceptible de modération par le juge du fond, il sera relevé qu'elle n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce, dès lors qu'il n'est pas mis fin au bail.

Il n'y a donc pas lieu à référé sur cette demande.

Sur les pénalités contractuelles

Aux termes de l'article 1231-5 du code civil, "*Lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.*"

Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire (...) "

L'article 1.7 du bail prévoit à titre de sanction du retard de paiement de plus de quinze jours par le preneur d'une somme exigible en vertu du bail, une pénalité de 10% de ladite somme.

La demanderesse invoque également les termes de l'accord intervenu entre les parties le 3 octobre 2023, qui prévoit à titre de sanction l'application d'un taux d'intérêt conventionnel calculé au taux interbancaire offert en euros majoré de quatre points et demi.

Toutefois, ces clauses contractuelles sont susceptibles comme telles d'être modérées par le juge du fond, en application des dispositions de l'article 1231-5 du code civil, de sorte qu'il n'y a pas lieu à référé sur ce point.

Sur la demande d'expulsion du bâtiment H

Aux termes de l'article 835, alinéa 1er, du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Constitue un trouble manifestement illicite le fait d'occuper des locaux sans droit ni titre.

La requérante expose que la défenderesse a pris possession des locaux situés dans le bâtiment H de la Zone industrielle de la Croix Blanche, pourtant non compris dans l'assiette du bail, et sollicite une mesure d'expulsion à ce titre.

La défenderesse ne répond pas sur ce point.

La requérante produit uniquement au soutien de sa demande un échange de courriels (pièce n°16), dont il résulte d'une part, qu'elle a constaté l'installation de matériel et de voitures dans le rez-de-chaussée du bâtiment H, et mis en demeure la défenderesse de le libérer dans les quinze jours de son courriel du 12 janvier 2024, d'autre part que la société CARROSSERIE BERNARD s'est engagée en réponse à débarrasser ce local pour le 27 janvier suivant.

Ce seul élément est insuffisant à établir la réalité et la persistance de l'occupation illicite invoquée à la date du présent délibéré.

En conséquence, il n'y a pas lieu à référé sur cette demande.

Sur les demandes accessoires

Il n'apparaît pas inéquitable de condamner la société CARROSSERIE BERNARD à payer aux demandeurs la somme de **2.000 euros** au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Partie perdante, la défenderesse sera condamnée au paiement des dépens en ce compris le coût du commandement de payer (121 euros) en vertu de l'article 696 du même code.

PAR CES MOTIFS

Nous, Juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Renvoyons les parties à se pourvoir au fond ainsi qu'elles en aviseront, mais dès à présent par provision, tous les moyens des parties étant réservés :

Disons n'y avoir pas lieu à référé sur la demande tendant à constater l'acquisition de la clause résolutoire, et sur les demandes subséquentes tendant à l'expulsion du preneur, à la séquestration des meubles et à sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation ;

Condamnons la société CARROSSERIE BERNARD à payer à la Société d'Etudes Promotions et Réalisations Immobilières (SEPRIM) la somme de **99.799,05 euros** à titre de provision à valoir sur les loyers, provisions sur charges, charges et taxes dus au 3 juillet 2024, 3ème trimestre 2024 inclus ;

Rejetons la demande de délais de paiement ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur le surplus de la demande de provision ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande de conservation du dépôt de garantie ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande formée au titre de la clause pénale ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande formée au titre de l'intérêt conventionnel majoré ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande d'expulsion du bâtiment H de la Zone industrielle de la Croix Blanche 78350 LES LOGES EN JOSAS ;

Condamnons la société CARROSSERIE BERNARD à payer à la Société d'Etudes Promotions et Réalisations Immobilières (SEPRIM) la somme de **2.000 euros** au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamnons la société CARROSSERIE BERNARD au paiement des dépens dont le coût du commandement de payer (121 euros) ;

Rappelons que la présente ordonnance bénéficie de plein droit de l'exécution provisoire.

Ainsi ordonné et mis à disposition au greffe le 19 septembre 2024.

Le Greffier,

Clémence BREUIL

Le Président,

Emmanuelle DELERIS

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

Demanderesse : S.A.S. Société Etudes Promotions et Réalisations Immobilières (Seprim)
contre

Défenderesse : S.A.S.U. CARROSSERIE BERNARD

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
mande et ordonne :

A tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près des Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,

A tous commandants et officiers de la force publique de
prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente a été signée et délivrée par nous
Directeur des services de greffe judiciaires soussigné au Greffe
du Tribunal judiciaire de Paris

p/Le Directeur des services de greffe judiciaires



Récapitulatif de l'opération

SEPRIM BNP

FR76 3000 4014 1200 0103 2127 647

Au crédit

24 000,00 EUR



VIR SEPA RECU

Date 28/03/25

Valeur 28/03/25

Statut : A venir, en attente de comptabilisation



VIR SEPA RECU /FRM M BERNARD PENOT

References

Donneur d'ordre

Reference du donneur d'ordre --989993--2508619152300121200028287

Donneur d'ordre M BERNARD PENOT

Reference beneficiaire I05D25086N01309

Motif de paiement LOYER

Reference commerciale I05D25086N01309

Nom M BERNARD PENOT

Adresse 27 B ROUTE DE FAVREUSE
91430 VAUGHALLAN

Pays France

Récapitulatif de l'opération



SEPRIM GNP

FR76 3000 4014 1200 0103 2127 647

Au credit

20 000,00 EUR

VIR SEPA RECU

Date 11/04/25

Valeur 11/04/25

Statut  A venir, en attente de comptabilisation



VIR SEPA RECU /FRM CARROSSERIE BERNARD


References


Donneur d'ordre

Reference du donneur d'ordre 1251800003531094

Donneur d'ordre CARROSSERIE BERNARD

Reference beneficiaire NOT PROVIDED

Motif de paiement Loyer

Reference commerciale NOT PROVIDED

Nom CARROSSERIE BERNARD

Adresse ZI DE LA CROIX BLANCHE BAT G RUE DE LA CROIX BLANCHE
78350 LES LOGES EN JOSAS

Pays France

Récapitulatif de l'opération



SEPHIM BNP

FR76 3000 4314 1200 0103 2127 647

Au crédit

30 000,00 EUR

VIR SEPA RECU

Date 27/06/25

Valeur 27/06/25

Statut ● A venir en attente de comptabilisation

0

VIR SEPA RECU / FRM M BERNARD PENOT

References

Donneur d'ordre

Reference du donneur d'ordre --939993--2517714203400121200000483

Donneur d'ordre M BERNARD PENOT

Reference beneficiaire I05D25177N00541

Motif de paiement LOYER PENOT

Reference commerciale I05D25177N00541

Nom M BERNARD PENOT

Adresse 27 B ROUTE DE FAVREUSE
91430 VAUJALLAN

Pays France

SAS SEPRIM
85 Avenue de Saint Cloud
78000 VERSAILLES
01 39 50 30 28
RCS Paris 622 014 546
Capital Social 160.000,00€



S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

ZI de la Croix Blanche
78350 LES LOGES EN JOSAS

Avis d'échéance n° 1 188 du 18 septembre 2024

Exigible le 1 octobre 2024

Référence : QU-LOGES-BERNA-00002-01-0918

LES LOGES EN JOSAS, le 18 septembre 2024

Agissant pour le compte de S.A. SEPRIM

Désignation		Base	Coef. TVA	Montant
01 LOYER H.T. 011024 au 021024	18 368.59 €/Trim.	408.19 €/Trim.	T251	408.19 €
période du 01/10/2024 au 02/10/2024				
01 LOYER H.T. 031024 au 311224	19 210.79 €/Trim.	18 783.88 €/Trim.	T251	18 783.88 €
période du 03/10/2024 au 31/12/2024				
32 PROVISIONS/CHARGES HT		408.19 €	10.00%T420	40.82 €
période du 01/10/2024 au 02/10/2024				
32 PROVISIONS/CHARGES HT		18 783.88 €	10.00%T420	1 878.39 €
période du 03/10/2024 au 31/12/2024				
56 Cplt DEPOT DE GARANTIE Rév.		842.20 €		842.20 €
période du 03/10/2024 au 03/10/2024				

TVA	Libellé	Taux	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC		
T251	TVA 20.00% SUR LOYER	20 00	19 192 07	3 838 41	23 030 48	Total H.T. :	21 953.48 €
T421	TVA / CHARGES LOCAT(41)	20.00	1 919 21	383 84	2 303.05	Total T.V.A. :	4 222.25 €
						Total facturé :	26 175.73 €
						Solde antérieur :	90 534.34 €
						Total T.T.C. :	116 710.07 €

Vous souhaitant une bonne réception et vous remerciant par avance de votre aimable règlement, nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.

Jean Paul LEROY

Prière de joindre ce coupon à votre règlement

QU-LOGES-BERNA-00002-01-0918
S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

Avis d'échéance n° 1 188 du 18/09/2024

Montant à payer : 116 710.07 €

SAS SEPRIM
85 Avenue de Saint Cloud
78000 VERSAILLES
01 39 50 30 28
RCS Paris 622 014 546
Capital Social 160.000,00€



S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD
ZI de la Croix Blanche
78350 LES LOGES EN JOSAS

Avis d'échéance n° 1 204 du 23 décembre 2024

Exigible le 1 janvier 2025

Référence : QU-LOGES-BERNA-00002-01-1223

LES LOGES EN JOSAS, le 23 décembre 2024

Agissant pour le compte de S.A. SEPRIM

Désignation		Base	Coef. TVA	Montant
01 LOYER H.T. 010125 au 310325		19 210.79 €/Trim.	T251	19 210.79 €
période du 01/01/2025 au 31/03/2025				
32 PROVISIONS/CHARGES HT		19 210.79 €	10.00%T420	1 921.08 €
période du 01/01/2025 au 31/03/2025				

TVA	Libellé	Taux	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
T251	TVA 20.00% SUR LOYER	20.00	19 210.79	3 842.16	23 052.95
T421	TVA / CHARGES LOCAT(41)	20.00	1 921.08	384.22	2 305.30

Total H.T. :	21 131.87 €
Total T.V.A. :	4 226.38 €
Total facturé :	25 358.25 €
Solde antérieur :	119 741.19 €
Total T.T.C. :	145 099.44 €

Nous vous souhaitons de belles fêtes de fin d'année !

Vous souhaitant une bonne réception et vous remerciant par avance de votre aimable règlement, nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.

Jean Paul LEROY

Prière de joindre ce coupon à votre règlement

QU-LOGES-BERNA-00002-01-1223
S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

Avis d'échéance n° 1 204 du 23/12/2024

Montant à payer : 145 099.44 €

SAS SEPRIM
 85 Avenue de Saint Cloud
 78000 VERSAILLES
 01 39 50 30 28
 RCS Paris 622 014 546
 Capital Social 160.000,00€



S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD
 ZI de la Croix Blanche
 78350 LES LOGES EN JOSAS

Facture n° 1 217 du 10 mars 2025

Exigible le 10 mars 2025

Référence : PO-LOGES-BERNA-00002-01-0310

LES LOGES EN JOSAS, le 10 mars 2025

Agissant pour le compte de S.A. SEPRIM

Désignation	Base	TVA	Montant
62 TAXES STOCKAGE 2025 période du 01/01/2025 au 31/12/2025	1 339.50 €	T42	1 339.50 €

TVA	Libellé	Taux	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC	
T42	TVA / CHARGES LOCAT(41)	20 00	1 339.50	267.90	1 607.40	

Total H.T. : 1 339.50 €
 Total T.V.A. : 267.90 €
 Total facturé : 1 607.40 €
 Solde antérieur : 145 678.55 €
 Total T.T.C. : 147 285.95 €

Vous souhaitant une bonne réception et vous remerciant par avance de votre aimable règlement, nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.

Jean Paul LEROY

Prière de joindre ce coupon à votre règlement

PO-LOGES-BERNA-00002-01-0310
 S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

Facture n° 1 217 du 10/03/2025

Montant à payer : 147 285.95 €

SAS SEPRIM
85 Avenue de Saint Cloud
78000 VERSAILLES
01 39 50 30 28
RCS Paris 622 014 546
Capital Social 160.000,00€



S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD
ZI de la Croix Blanche
78350 LES LOGES EN JOSAS

Facture n° 1 225 du 18 mars 2025

Exigible le 18 mars 2025

Référence : PO-LOGES-BERNA-00002-01-0318

LES LOGES EN JOSAS, le 18 mars 2025

Agissant pour le compte de S.A. SEPRIM

Désignation	Base	TVA	Montant
38 Rbt. des PROVISIONS période du 01/01/2024 au 31/12/2024	-2 775.40 €	T42	-2 775.40 €
41 CHARGES LOCATIVES 2024 période du 01/01/2024 au 31/12/2024	5 202.19 €	T42	5 202.19 €

TVA	Libellé	Taux	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
T42	TVA / CHARGES LOCAT(41)	20.00	2 426.79	485.36	2 912.15

Total H.T. :	2 426.79 €
Total T.V.A. :	485.36 €
Total facturé :	2 912.15 €
Solde antérieur :	147 285.95 €
Total T.T.C. :	150 198.10 €

Vous souhaitant une bonne réception et vous remerciant par avance de votre aimable règlement, nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.

Jean Paul LEROY

Prière de joindre ce coupon à votre règlement

PO-LOGES-BERNA-00002-01-0318
S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

Facture n° 1 225 du 18/03/2025

Montant à payer : 150 198.10 €

SAS SEPRIM
85 Avenue de Saint Cloud
78000 VERSAILLES
01 39 50 30 28
RCS Paris 622 014 546
Capital Social 160.000,00€



S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD
ZI de la Croix Blanche
78350 LES LOGES EN JOSAS

Avis d'échéance n° 1 232 du 21 mars 2025

Exigible le 1 avril 2025

Référence : QU-LOGES-BERNA-00002-01-0321

LES LOGES EN JOSAS, le 21 mars 2025

Agissant pour le compte de S.A. SEPRIM

Désignation	Base	Coef	TVA	Montant
01 LOYER H.T. 010425 au 300625 période du 01/04/2025 au 30/06/2025	19 210.79 €/Trim.		T251	19 210.79 €
32 PROVISIONS/CHARGES HT période du 01/04/2025 au 30/06/2025	19 210.79 €	10.00%	T420	1 921.08 €

TVA	Libellé	Taux	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
T251	TVA 20 00% SUR LOYER	20.00	19 210.79	3 842.16	23 052.95
T421	TVA / CHARGES LOCAT(41)	20.00	1 921.08	384.22	2 305.30

Total H.T. :	21 131.87 €
Total T.V.A. :	4 226.38 €
Total facturé :	25 358.25 €
Solde antérieur :	150 198.10 €
Total T.T.C. :	175 556.35 €

Vous souhaitant une bonne réception et vous remerciant par avance de votre aimable règlement, nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.

Jean Paul LEROY

Prière de joindre ce coupon à votre règlement

QU-LOGES-BERNA-00002-01-0321
S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

Avis d'échéance n° 1 232 du 21/03/2025

Montant à payer : 175 556.35 €

SAS SEPRIM
 85 Avenue de Saint Cloud
 78000 VERSAILLES
 01 39 50 30 28
 RCS Paris 622 014 546
 Capital Social 160.000,00€



S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD
 ZI de la Croix Blanche
 78350 LES LOGES EN JOSAS

Avis d'échéance n° 1 239 du 25 juin 2025

Exigible le 1 juillet 2025

Référence : QU-LOGES-BERNA-00002-01-0625

LES LOGES EN JOSAS, le 25 juin 2025

Agissant pour le compte de S.A. SEPRIM

Désignation	Base	Coef. TVA	Montant
01 LOYER H.T. 010725 au 300925 période du 01/07/2025 au 30/09/2025	19 210.79 €/Trim.	T251	19 210.79 €
32 PROVISIONS/CHARGES HT période du 01/07/2025 au 30/09/2025	19 210.79 €	10.00%T420	1 921.08 €

TVA	Libellé	Taux	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
T251	TVA 20.00% SUR LOYER	20.00	19 210.79	3 842.16	23 052.95
T421	TVA / CHARGES LOCAT(41)	20.00	1 921.08	384.22	2 305.30

Total H.T. :	21 131.87 €
Total T.V.A. :	4 226.38 €
Total facturé :	25 358.25 €
Solde antérieur :	111 556.35 €
Total T.T.C. :	136 914.60 €

Vous souhaitant une bonne réception et vous remerciant par avance de votre aimable règlement, nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.

Jean Paul LEROY

Prrière de joindre ce coupon à votre règlement

QU-LOGES-BERNA-00002-01-0625
 S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

Avis d'échéance n° 1 239 du 25/06/2025

Montant à payer : 136 914.60 €

SAS SEPRIM
85 Avenue de Saint Cloud
78000 VERSAILLES
01 39 50 30 28
RCS Paris 622 014 546
Capital Social 160.000,00€



S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

ZI de la Croix Blanche
78350 LES LOGES EN JOSAS

Avis d'échéance n° 1 249 du 12 septembre 2025

Exigible le 1 octobre 2025

Référence : QU-LOGES-BERNA-00002-01-0912

LES LOGES EN JOSAS, le 12 septembre 2025

Agissant pour le compte de S.A. SEPRIM

Désignation			Base	Coef. TVA	Montant
01	LOYER H.T. 011025 au 021025 période du 01/10/2025 au 02/10/2025	19 210.79 €/Trim.	426.91 €/Trim.	T251	426.91 €
01	LOYER H.T. 031025 au 311225 période du 03/10/2025 au 31/12/2025	19 394.93 €/Trim.	18 963.93 €/Trim.	T251	18 963.93 €
32	PROVISIONS/CHARGES HT période du 01/10/2025 au 02/10/2025		426.91 €	10.00%T420	42.69 €
32	PROVISIONS/CHARGES HT période du 03/10/2025 au 31/12/2025		18 963.93 €	10.00%T420	1 896.39 €
56	Cplt DEPOT DE GARANTIE Rév. période du 03/10/2025 au 03/10/2025		184.14 €		184.14 €

TVA	Libellé	Taux	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
T251	TVA 20.00% SUR LOYER	20.00	19 390.84	3 878.17	23 269.01
T421	TVA / CHARGES LOCAT(41)	20.00	1 939.08	387.82	2 326.90

Total H.T. :	21 514.06 €
Total T.V.A. :	4 265.99 €
Total facturé :	25 780.05 €
Solde antérieur :	108 914.60 €
Total T.T.C. :	134 694.65 €

Vous souhaitant une bonne réception et vous remerciant par avance de votre aimable règlement, nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.

Jean Paul LEROY

Prière de joindre ce coupon à votre règlement

QU-LOGES-BERNA-00002-01-0912
S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

Avis d'échéance n° 1 249 du 12/09/2025

Montant à payer : 134 694.65 €

SAS SEPRIM
85 Avenue de Saint Cloud
78000 VERSAILLES
01 39 50 30 28
RCS Paris 622 014 546
Capital Social 160.000,00€



S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD
ZI de la Croix Blanche
78350 LES LOGES EN JOSAS

Facture n° 1 258 du 22 octobre 2025

Exigible le 31 octobre 2025

Référence : PO-LOGES-BERNA-00002-01-1022

LES LOGES EN JOSAS, le 22 octobre 2025

Agissant pour le compte de S.A. SEPRIM

Désignation	Base	TVA	Montant
61 TAXES FONCIERES 2025 période du 01/01/2025 au 31/12/2025	2 561.95 €	T42	2 561.95 €

TVA	Libellé	Taux	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
T42	TVA / CHARGES LOCAT(41)	20.00	2 561.95	512.39	3 074.34

Total H.T. :	2 561.95 €
Total T.V.A. :	512.39 €
Total facturé :	3 074.34 €
Solde antérieur :	134 694.65 €
Total T.T.C. :	137 768.99 €

Vous souhaitant une bonne réception et vous remerciant par avance de votre aimable règlement, nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.

Jean Paul LEROY

Prière de joindre ce coupon à votre règlement

PO-LOGES-BERNA-00002-01-1022
S.A.R.L. CARROSSERIE BERNARD

Facture n° 1 258 du 22/10/2025

Montant à payer : 137 768.99 €



PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

Société d'Etudes Promotions et Réalisations Immobilière (« SEPRIM »),
Société par actions simplifiée au capital de 160.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 622 014 546, dont le siège social est sis 87 rue de Passy – 75016 Paris, ayant un bureau secondaire 85 avenue de Saint Cloud - 78000 Versailles, représentée aux fins des présentes par Monsieur Leroy, dûment habilité,

D'une part,

ET :

Carrosserie Bernard

Société par actions simplifiée au capital de 3.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 509 305 450, dont le siège social est Zone Industrielle de la Croix Blanche, Bâtiment G, Rue de la Croix Blanche, 78350 Les Loges en Josas, représentée aux fins des présentes par Monsieur Bernard Penot, dûment habilité,

D'autre part,

Ci-après dénommées collectivement « **Les Parties** » ou individuellement une « **Partie** »

EN PRESENCE

De la SELARL Philippe Jeannerot & Associés

Pris en la personne de Maître Philippe Jeannerot, sis 7 rue Jean Mermoz bâtiment D 78000 Versailles, désigné en qualité d'Administrateur Judiciaire avec mission d'assistance de la société Carrosserie Bernard, suivant jugement en date du 1^{er} décembre 2016 du Tribunal de Commerce de Versailles (RG n°2016L2193), représenté aux fins des présentes par Maître Paul-Henri Audras,

D'autre part,

Ci-après dénommé « **Me Jeannerot** », ou « **l'Administrateur Judiciaire** ».

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIV

SEPRIM est une société par actions simplifiée au capital de 160.000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 622 014 546, dont le siège social est sis 87 rue de Passy – 75016 Paris, spécialisée dans la gestion de biens immobiliers (ci-après la « **société SEPRIM** » ou le « **Bailleur** »).

BP

Par acte sous seing privé en date du 8 octobre 2008, la société SEPRIM a donné à bail à loyer, à titre commercial, à la société Carrosserie Bernard (ci-après la « société Carrosserie Bernard » ou le « Preneur »), un local à usage commercial et d'entrepôt situé Zone industrielle de la Croix Blanche, Bâtiment G, rue de la Croix Blanche – 78350 Les Loges en Josas, pour une durée de 9 années (ci-après le « Bail »).

La Bail contient une clause résolutoire.

Le Bail prévoyait un loyer annuel initial en principal de 36.000 € hors taxes, hors charges et hors T.V.A. payable trimestriellement et révisable annuellement selon la variation de l'indice de la construction.

- Compte tenu de la variation de l'indice du coût de la construction, le loyer annuel en principal HT, HC et Hors TVA s'élève à :
- 39.583,16 € hors taxes et hors charges pour l'année 2014 (soit 9.895,79 € par trimestre), et,
- 39.631,24 € hors taxes et hors charges pour l'année 2015 (soit 9.907,81 € par trimestre),
- 39.246,48 € hors taxes et hors charges pour l'année 2016 (soit 9.811,62 € par trimestre),

1.1. L'ordonnance du 3 décembre 2015

A compter du 1^{er} janvier 2014, le Preneur ne s'est plus acquitté dans leur intégralité, dans les conditions telles que convenues dans le Bail, des loyers et charges laissant s'accumuler un passif important.

Compte tenu de ces impayés, un premier commandement visant la clause résolutoire et l'article L.145-41 du code de commerce a été délivré le 16 avril 2015 au Preneur.

Les causes du commandement étaient les suivantes :

Loyers et provisions sur charges 4 ^{ème} trimestre 2014	4.198,3 €
Loyers et provisions sur charges 1 ^{er} trimestre 2015	12.587,92 €
Loyers et provisions sur charges 2 ^{ème} trimestre 2015	12.587,92 €
Intérêts de retard arrêtés au 10 avril 2015 (selon article XV du bail)	286,48
Total	29.914,53 €

Si plusieurs règlements sont intervenus les 20 avril et 15 mai 2015 pour un montant total de 12.594,94 €, le Preneur n'a pas acquitté intégralement les causes du commandement et le délai d'un mois imparti par ledit commandement est expiré depuis le 16 mai 2015.

Les paiements des termes de loyers jusqu'à délivrance de l'assignation ont été erratiques de telle sorte qu'à la date de délivrance de l'assignation le 30 septembre 2015, les sommes dues par la société Carrosserie Bernard au titre des termes de loyers s'élevaient alors à 41.081,90 €.

Plusieurs paiements sont intervenus dans le cadre de cette procédure, par règlements du 1^{er} octobre 2015, pour un montant total de 12.584,59 €.

Par ordonnance du 3 décembre 2015, signifiée le 17 décembre 2015 et devenue définitive le 2 janvier 2016, le Président du tribunal de grande instance de Versailles a :

- Confirmé « les sommes mentionnées dans le décompte arrêté 17 septembre 2015 » d'un montant de 41.081,90 €,
- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 19 mai 2015, mais,
- Suspendu ses effets au respect d'un échéancier et dis que la résiliation ne sera pas acquise si le locataire se libère de sa dette dans les conditions ci-dessus précitées,
- Pris acte des paiements intervenus pour un montant total de 12.584,59 €, et ainsi
- Condamné la SAS CARROSSERIE BERNARD a réglé une provision de 28 496,50 € à valoir sur les loyers et charges arriérés au 17 septembre 2015 outre les intérêts au taux légal majoré de quatre points compter du premier jour du trimestre dont l'échéance est restée impayé

Aux termes de l'ordonnance du 3 décembre 2015, le Président du tribunal autorisait le Preneur à s'acquitter de la somme provisionnelle de 28.486,50 € selon 6 mensualités de 4.194,32 € outre une 7^{ème} mensualité égale au solde de la dette en principal, intérêts et frais.

1.2. L'ordonnance du 6 octobre 2016

Si la société Carrosserie Bernard a respecté pour partie l'échéancier prévu par l'ordonnance du tribunal de grande instance du 3 décembre 2015, elle ne s'est toutefois plus acquittée des loyers et charges postérieurs à la date du 17 septembre 2015.

Compte tenu de ces impayés, un nouveau commandement visant la clause résolutoire et l'article L.145-41 du code de commerce a été délivré le 26 février 2016 au Preneur.

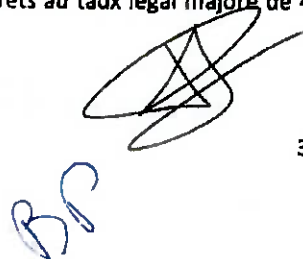
Les causes du commandement étaient les suivantes :

Loyers et provisions pour charges du 1 ^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015	12.364,56 €
Loyers et provisions pour charges du 1 ^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016	12.460,75 €
Redditions de charges pour l'année 2015	5.901,73 €
Intérêts de retard au taux légal majoré de 4 points (article XIV du Bail)	mémoire
Total	30.727,04 €

Si plusieurs règlements sont intervenus le 7 mars 2016 pour un montant total de 12.396,63 €, le Bailleur a pris la décision de ne pas affecter ces règlements au paiement des loyers postérieurs au 17 septembre 2016 tant qu'il reste des échéances à payer conformément à l'ordonnance du 3 décembre 2015.

Par Ordonnance du 6 octobre 2016, le Président du tribunal de grande instance de Versailles a :

- Condamné la SAS Carrosserie Bernard à payer à la société SEPRIM une provision de 10.045,93 € au titre des loyers et charges impayées, avec intérêts au taux légal majoré de 4 points



- Ordonné l'expulsion de la société Carrosserie Bernard en application de la clause résolutoire du Bail
- Condamné la société Carrosserie Bernard à payer à la société SEPRIM une indemnité d'occupation provisionnelle à compter de la résiliation du bail

Concomitamment par jugement en date du 6 octobre 2016, le Tribunal de commerce de Versailles a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SAS Carrosserie Bernard fixant la date de cessation de paiement au 08 septembre 2015.

Etait nommé la SELARL ML Conseil, prise en la personne de Maître Cosme Rogeau, en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du Tribunal de commerce de Versailles du 1^{er} décembre 2016, la SELARL Philippe Jeannerot et Associés, prise en la personne de Maître Philippe Jeannerot, a été désigné en qualité d'Administrateur Judiciaire.

1.3. L'appel de l'ordonnance du 6 octobre 2016

La société Carrosserie Bernard a interjeté appel de l'ordonnance du 6 octobre 2016. Cette procédure est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Versailles sous le numéro 16/07799.

Aux termes de ses dernières écritures en date du 24 mai 2016, la société Carrosserie Bernard, ainsi que la SELARL Philippe Jeannerot, es qualité, demandent à la Cour de :

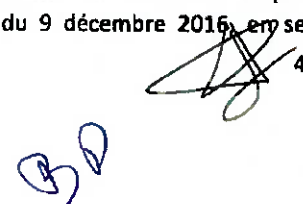
- Infirmer l'ordonnance de référé rendue le 6 octobre 2016 par le Président du tribunal de grande instance de Versailles sauf en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du CPC,
- Déclarer que la société Carrosserie Bernard n'était plus redevable d'aucune somme au titre du commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 26 février 2016 au jour des débats devant le Président du tribunal de grande instance de Versailles, soit le 8 septembre 2016,
- Accorder des délais de paiement rétroactif correspondant aux dates de régularisation des manquements du Preneur,
- Déclarer qu'en regard aux règlements effectués, lesdits délais de paiement ont été respectés,
- Dire et juger que la clause résolutoire n'est pas acquise,
- Condamner le Bailleur à payer une somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens.

1.4. Procédure d'expulsion

Parallèlement, la société SEPRIM a :

(i) déclaré sa créance,

(ii) adressé une mise en demeure de restitution des clefs à la société Carrosserie Bernard par une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 9 décembre 2016, en se

 4

prévalant de l'acquisition de la clause résolutoire constatée par le Président du tribunal de grande instance de Versailles dans son ordonnance de référé du 3 décembre 2015 en raison du non-respect de l'échéancier par le preneur, et,

(iii) saisi son huissier aux fins d'expulsion de la société Carrosserie Bernard.

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées et ont souhaité mettre un terme amiable et définitif à leurs différends : au terme de concessions réciproques, elles sont parvenues au présent accord transactionnel.

LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Article 1. Objet

Le présent protocole d'accord transactionnel (le « **Protocole** ») a pour objet de (i) mettre fin au Bail, (ii) faire les comptes entre les parties, (iii) entériner les termes et conclure un nouveau bail, et (iv) mettre un terme à la procédure pendante devant la cour d'appel de Versailles (cf. *supra* § 1.3), ainsi qu'à la procédure d'expulsion lancée par le bailleur (cf. *supra* § 1.4) (le « **Différend** »).

Article 2. Absence de reconnaissance de responsabilité

Les Parties conviennent que le Protocole ne constitue en aucune manière (i) une reconnaissance de torts ou de responsabilité de leur part ou (ii) une reconnaissance de violation d'une quelconque loi ou d'un quelconque règlement, ou encore, (iii) une quelconque reconnaissance du malfondé de leurs procédures d'appel et d'expulsion.

Article 3. Résiliation amiable du Bail et conclusion d'un nouveau bail

Les Parties conviennent de mettre amiablement un terme au Bail au jour de la signature du Protocole.

Les Parties conviennent que cette résiliation amiable a pour objet :

- De mettre un terme amiable à toute discussion juridique et/ou factuelle ayant trait à l'acquisition de la clause résolutoire du Bail et à ses effets,
- D'éviter, pour l'hypothèse où l'existence du Bail serait toujours avérée, d'avoir à initier une procédure de fixation pour le nouveau loyer à compter du 8 octobre 2017.

Les Parties conviennent de conclure un nouveau bail commercial pour le local à usage commercial et d'entrepôt situé Zone Industrielle de la Croix Blanche, Bâtiment G, rue de la Croix Blanche – 78350 Les Loges en Josas, pour une durée de 9 années.

Le nouveau bail, qui fait novation au Bail, prendra effet à la date de signature du Protocole.

Le nouveau bail est joint en Annexe 1 du Protocole.



Article 4. Comptes entre les Parties

Les Parties conviennent que les sommes dues par la société Carrosserie Bernard à la société SEPRIM, arrêtées au jour du jugement d'ouverture du redressement judiciaire le 6 octobre 2016, s'élèvent à quatorze mille sept cent soixante dix sept euros et quatre vingt treize centimes (14.777,93 €) après compensation avec le dépôt de garantie d'un montant de neuf mille sept cent quatre vingt onze euros quarante deux centimes (9.791,42 €) (24.569,35 € au titre de la déclaration de créance SEPRIM - 9.791,42 € de dépôt de garantie).

Les Parties conviennent que l'admission au passif de la somme de 14.777,93 € sera conjointement sollicitée auprès du juge-commissaire et que son règlement devra intervenir, avec le privilège du Bailleur, dans le cadre du plan de redressement qui sera entériné.

Les Parties conviennent que la société Carrosserie Bernard s'est acquittée des obligations financières du Bail postérieures à l'ouverture de la procédure collective.

Article 5. Désistement d'instance

En contrepartie de la conclusion du Protocole, la société Carrosserie Bernard se désistera purement et simplement de son instance et de son action dans le cadre de la procédure actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Versailles en suite de son appel de la décision du 6 octobre 2016 du tribunal de grande instance de Versailles (RG n°16/07799).

A cette fin, la société Carrosserie Bernard déposera des conclusions de désistement d'instance et d'action au plus tard dans le délai d'un mois de l'homologation du Protocole dans les conditions prévues à l'article 8.1 ci-après (le « Désistement »).

La société Carrosserie Bernard et la SELARL Philippe Jeannerot, es qualité, devront justifier à la société SEPRIM de la régularisation du Désistement.

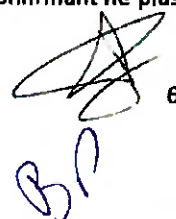
Article 6. Renonciation à la procédure d'expulsion

En contrepartie de la conclusion du Protocole et de son homologation, la société SEPRIM renoncera à la procédure d'expulsion qu'elle a engagée à l'encontre de la société Carrosserie Bernard sur le fondement de l'acquisition de la clause résolutoire constatée par l'ordonnance du Président du tribunal de grande instance de Versailles du 3 décembre 2015.

Article 7. Transaction

Sous réserve de l'homologation du Protocole par le Juge-Commissaire en charge de la procédure de redressement judiciaire de la SAS Carrosserie Bernard (cf. *infra* Article 8.1), les Parties se déclarent intégralement remplies de leurs droits au titre des prétentions qu'elles pourraient élever au titre du Différend.

Le Protocole vaut transaction globale et définitive entre les Parties au sens des articles 2044 et suivants du code civil. En conséquence, il met un terme définitif à toute contestation née et prévient toute contestation à naître entre les Parties relativement au Différend, les Parties confirmant ne plus avoir aucune réclamation d'aucune sorte à formuler entre elles à ce sujet.



6

Conformément aux dispositions de l'article 2052 du code civil, le Protocole a, entre les Parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort relativement aux contestations qu'il tranche ou prévient et ne peut être attaqué pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Article 8. Dispositions finales

8.1. Condition suspensive

Les Parties conviennent que le Protocole ne pourra prendre effet qu'à condition qu'il soit homologué par le juge-commissaire en charge de la procédure de redressement judiciaire de la société Carrosserie Bernard, sur le fondement de l'article L. 622-7 du code de commerce.

A défaut d'homologation par le juge-commissaire, les Parties pourront reprendre leur entière liberté d'instance et d'action et ne seront tenues par aucun des termes du Protocole et du nouveau bail.

8.2. Omissions

Le fait, pour l'une ou l'autre des Parties, d'omettre, en une ou plusieurs occasions, de se prévaloir d'une ou plusieurs dispositions du Protocole, ne pourra en aucun cas impliquer renonciation par la Partie intéressée à s'en prévaloir ultérieurement.

8.3. Nullité partielle

La nullité de l'une quelconque des stipulations du Protocole, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations du Protocole, les Parties convenant dans cette hypothèse de se rapprocher afin de substituer à la stipulation nulle ou annulée une stipulation d'effet équivalent.

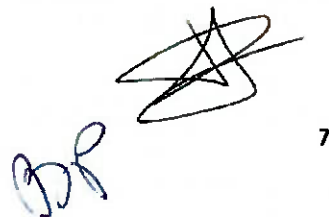
8.4. Intégralité

Le Protocole, y compris son préambule et ses Annexes, représente l'intégralité des accords intervenus entre les Parties sur son objet.

Toute modification ne pourra être faite que par un avenant écrit signé par les représentants habilités des Parties.

8.5. Droit applicable et Juridiction compétente

Le Protocole est soumis au droit français.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be a stylized 'S' or 'Z' shape, and the initials are 'DR'.

Tout litige relatif à (i) la négociation, (ii) l'exécution, (iii) l'interprétation, (iv) l'inexécution, (v) la résiliation et (vi) à la résolution du Protocole ou de l'une de ses quelconques dispositions (le « Litige ») sera, à défaut d'accord amiable entre les Parties, soumis à la juridiction exclusive du Tribunal de commerce de Versailles, y compris notamment en cas de procédures d'urgence telles que notamment en référé, d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

Les Parties conviennent que tout litige relatif à (i) la négociation, (ii) l'exécution, (iii) l'interprétation, (iv) l'inexécution, (v) la résiliation et (vi) à la résolution du nouveau bail joint en Annexe 1 du Protocole sera soumis à la juridiction exclusive du Tribunal de grande instance de Versailles, y compris en référés.

8.6. Déclaration et garantie des Parties

Les Parties déclarent et garantissent qu'elles disposent de tout pouvoir et ont toute autorité pour conclure et exécuter le Protocole qui les lie valablement en tous ses termes et ne représente pas une violation ou ne contrevient pas aux autres contrats, conventions ou accords auxquels elles sont parties, ni à aucun jugement, injonction ou ordonnance, quelle qu'en soit l'autorité de délivrance.

8.7. Capacité et Pouvoir

Chaque signataire du Protocole déclare et garantit à l'autre, à la date de signature des présentes, qu'il a le pouvoir et la capacité pour conclure et exécuter le Protocole.

8.8. Frais et Honoraires

Chacune des Parties supportera les dépens, frais, honoraires, notamment d'avocats, et l'ensemble des dépenses qu'elle a engagés dans le cadre (i) de la rédaction et de la délivrance du commandement, (ii) de la procédure devant la cour d'appel de Versailles visée en 1.3 du préambule, (iii) à la procédure de référés devant le Président du tribunal de grande instance de Versailles visée en 1.2 du préambule ainsi que (iv) l'ensemble des frais liés au Protocole.

8.9. Nombre d'Exemplaires

Le Protocole est établi en quatre (4) exemplaires originaux dont l'un sera remis au Juge-Commissaire du Tribunal de commerce de Versailles pour approbation dans les conditions telles que précisées à l'article 7.1 du Protocole.

Fait à Paris, le

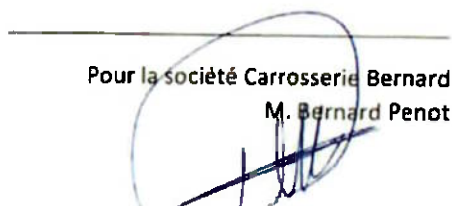
En quatre (4) exemplaires originaux de 8 pages

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized 'S' and 'B'.



Pour la société SEPRIM
M. Paul Leroy

Pour la SELARL Philippe Jeannerot et Associés
Maitre Paul-Henri Audras



Pour la société Carrosserie Bernard
M. Bernard Penot

Pour Paul Penot
et Maussac

TRIBUNAL DE COMMERCE

DE VERSAILLES

1, Place André Mignot 78011 VERSAILLES CEDEX



Versailles, le 1 Février 2018

SELARL AJRS prise en la personne de Me
Philippe JEANNEROT
7 rue Jean Mermoz
78000 VERSAILLES

Service procédure collective

AFFAIRE : SAS CARROSSERIE BERNARD

N° PCL : 2016J00765

N° RG : 2018M00647

LETTRE RECOMMANDEE AR

J'ai l'honneur de vous notifier en copie l'ordonnance rendue par le juge-commissaire dans la procédure rappelée en marge.

Si vous contestez l'ordonnance rendue vous pouvez former recours contre cette ordonnance dans un délai de 10 jours à compter de la présente notification⁽¹⁾, (art. R 621-21 du code de commerce).

Le recours peut être fait par :

- déclaration au greffe du tribunal de commerce de VERSAILLES - 1, Place André Mignot - Vous devez vous présenter en personne ou vous faire représenter par un mandataire muni d'un pouvoir (sauf en cas de dispense légale);
- lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au greffe du tribunal de commerce de VERSAILLES,

Une provision de **78,58 Euros** est à joindre à votre recours.

Je vous rappelle que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie (Art. 29 du décret du 12 Mai 1981).

⁽¹⁾ Art. 643 du C.P.C. : Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1° un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer,

2° deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger.

Le greffier en chef,

PHA/CV (affaire n°1662)

GREFFE : 2016J00765

AFFAIRE : SAS CARROSSERIE BERNARD

JUGE COMMISSAIRE : Monsieur Patrick ASSOUD

MANDATAIRE JUDICIAIRE : SELARL ML CONSEILS – Maître Cosme ROGÉAU

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE, avec mission d'assistance : SELARL AJRS – Maître Philippe JEANNEROT

COMMISSAIRE PRISEUR : SCP MARTIN CHAUSSELAT

A Monsieur Patrick ASSOUD

Juge-Commissaire de la procédure de Redressement Judiciaire de CARROSSERIE BERNARD, une société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 509 350 450 et dont le siège social est sis Zone Industrielle de la Croix Blanche, Bâtiment G - (78350) LES LOGES EN JOSAS ;

La SELARL PHILIPPE JEANNEROT & ASSOCIES, devenue la SELARL AJRS, prise en la personne de Maître Philippe JEANNEROT, dont l'étude est sise 7 rue Jean Mermoz – (78000) Versailles,

Agissant ès-qualité d'Administrateur Judiciaire de la société sus-désignée, fonction à laquelle il a été désigné par un jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 1^{er} décembre 2016,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 6 octobre 2016, une procédure de Redressement Judiciaire a été ouverte au bénéfice de la SAS CARROSSERIE BERNARD ;

Que par un jugement en date du 1^{er} décembre 2016, la SELARL PHILIPPE JEANNEROT & ASSOCIES, devenue la SELARL AJRS, prise en la personne de Maître Philippe JEANNEROT, a été désignée en qualité d'administrateur judiciaire avec une mission d'assistance ;

Qu'il est rappelé que CARROSSERIE BERNARD exerce une activité de carrosserie ;

Que l'entreprise poursuit son activité dans le cadre de la période d'observation ;

Que la SOCIETE D'ETUDES PROMOTIONS ET REALISATIONS IMMOBILIERES (ci-après « **SEPRIM** »), bailleur de la société CARROSSERIE BERNARD depuis plusieurs années, a introduit en 2015, une procédure de référé à l'encontre de son preneur, du chef du non-respect des obligations contractuelles ;

Qu'en effet, CARROSSERIE BERNARD ne s'étant pas acquittée du montant des mensualités relatives au paiement de son loyer et de ses charges locatives, la société SEPRIM a invoqué, par une

assignation en référé en date du 25 septembre 2015 auprès du Tribunal de Grande Instance de Versailles, l'acquisition de la clause résolutoire prévue au sein du bail commercial ;

Que par ordonnance en date du 5 novembre 2015, le Président du Tribunal de Grande Instance a accueilli la demande de SEPRIM, constatant l'acquisition de la clause résolutoire, tout en suspendant ses effets au respect d'un échéancier composé de six mensualités d'un montant de 4 194,30 € et d'une septième égale au solde de la dette en principal, intérêts et frais ;

Que la société CARROSSERIE BERNARD se serait acquittée des six premières échéances ;

Qu'un doute existe relativement au règlement de la septième ;

Que la SAS SEPRIM a introduit une seconde procédure de référé en 2016, aux motifs que la société CARROSSERIE BERNARD n'aurait pas réglé ses loyers courants postérieurs à l'ordonnance en date du 5 novembre 2015 ;

Que par une nouvelle ordonnance du 6 octobre 2016, le Président du Tribunal de Grande Instance de Versailles a ordonné, sans constater l'acquisition de la clause résolutoire, l'expulsion du preneur ;

Que CARROSSERIE BERNARD a interjeté appel de cette ordonnance ;

Qu'en toutes hypothèses votre Tribunal ayant ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de CARROSSERIE BERNARD par un jugement en date du 6 octobre 2016, les effets de l'ordonnance de référé rendue le même jour par le Président du Tribunal de Grande Instance de Versailles ont été paralysés, conformément à l'article L 622-14 du Code de Commerce, faute pour l'ordonnance d'avoir pu entrer en force de chose jugée avant la date du jugement d'ouverture du redressement judiciaire de CARROSSERIE BERNARD ;

Que la SAS CARROSSERIE BERNARD a néanmoins reçu le 9 décembre 2016 un commandement de quitter les lieux, consécutif au non-respect des conditions de suspension de la clause résolutoire prévues par l'ordonnance de référé du 5 novembre 2015 - la société SEPRIM n'ayant pas été intégralement désintéressée de sa créance ;

Que dès sa désignation, en date du 1^{er} décembre 2016, Maître JEANNEROT est en conséquence entré en négociation immédiate avec SEPRIM aux fins de trouver une solution amiable et éviter la poursuite de la procédure d'expulsion ;

Que suite à ces négociations et à la reprise du règlement des loyers courants, le bailleur a accepté de suspendre la procédure d'expulsion, dans l'attente de la confirmation des modalités d'apurement de la créance déclarée et du respect des conditions du bail quant à l'occupation réelle des locaux ;

Qu'une solution globale a pu être récemment trouvée au moyen de la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel qui aurait pour objet de :

- mettre fin au bail litigieux conclu entre les parties ;
- à faire les comptes entre les parties à la date du jugement d'ouverture ;
- à conclure un nouveau bail ;
- à mettre fin à une procédure pendante devant la Cour d'appel de Versailles ;
- à mettre fin à une procédure d'expulsion initiée par le bailleur ;

(Annexe 1 : projet de protocole d'accord transactionnel)

Qu'il est précisé qu'en vertu de ce protocole transactionnel, la créance antérieure du bailleur, d'un montant de 24.569,35 €, serait ramenée à 14.777,93 € après déduction du dépôt de garantie de 9.791,42 € versé en application du bail initial ;

Que les principaux termes du nouveau bail commercial conclu entre les parties seraient les suivants :

- date de prise d'effet le 3 octobre 2017 ;
- loyer annuel de 62.500 € HT/HC ;
- provisions de charges trimestrielles de 1.562,50 € ;
- dépôt de garantie égal à 3 mois de loyer, soit 15.625 € ;

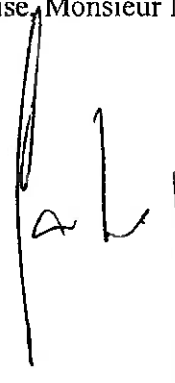
(Annexe 2 : projet de bail commercial)

Que la conclusion de ce protocole d'accord transactionnel présente un véritable intérêt pour la procédure collective ;

Que conformément aux dispositions de l'article L.622-7-II du Code de Commerce, « *le juge-commissaire peut autoriser le débiteur à faire un acte de disposition étranger à la gestion courante de l'entreprise, à consentir une hypothèque, un gage ou un nantissement ou à compromettre ou transiger* » ;

C'est pourquoi, l'Exposant requiert qu'il vous plaise, Monsieur le Juge Commissaire, de bien vouloir statuer sur la présente requête ;

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE



VERSAILLES,
le 30 janvier 2018

BORDEREAU DES PIECES JOINTES A LA REQUETE

Pièce n°1 : Projet de protocole d'accord transactionnel

Pièce n°2 : Projet de bail commercial

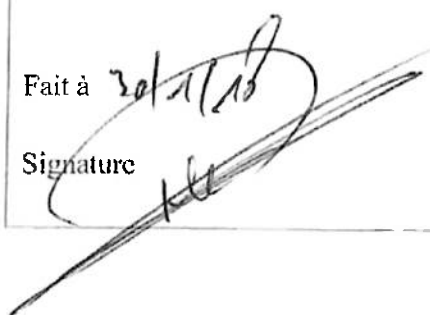
AVIS DU DIRIGEANT SUR LA DEMANDE :

Fait à

30/1/18

le 30 janvier 2018

Signature

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal stroke and a diagonal line.

ORDONNANCE



Nous, Patrick ASSOUD,

Juge-commissaire de la procédure de Redressement Judiciaire de CARROSSERIE BERNARD, une société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 509 350 450 et dont le siège social est sis Zone Industrielle de la Croix Blanche, Bâtiment G - (78350) LES LOGES EN JOSAS,

Assisté du Greffier,

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les pièces et l'avis du dirigeant joints à celle-ci,

Vu l'article L.622-7-II du Code de Commerce,

Considérant que la solution envisagée présente un intérêt certain pour la procédure collective,

AUTORISONS SAS CARROSSERIE BERNARD, à conclure le protocole d'accord transactionnel avec la SOCIETE D'ETUDES PROMOTIONS ET REALISATIONS IMMOBILIERES (« SEPRIM »), objet de ladite requête,

DEMANDONS au Greffier de notifier la présente ordonnance à :

- la SAS CARROSSERIE BERNARD - Zone Industrielle de la Croix Blanche Bâtiment G - (78350) LES LOGES EN JOSAS ;
- aux mandataires de justice concernés ;

Au Tribunal de Commerce de Versailles, le 31/1/18

Le Greffier

A. JETRAD



Monsieur Patrick ASSOUD

FTMS

AVOCATS

67 boulevard Malherbes

75008 Paris

Tel : 01 47 23 47 24

Toque P147



PARIS
75008

251201
586 L1 006291
7CC8 752300

€ R.F.
LA POSTE

009,18
HV 118633

RECOMMANDE
R1AR

FRAD

LETTRE RECOMMANDÉE

EXPÉDITEUR

FTMS Avocats
67 boulevard Malherbes
75008 PARIS



SD : 88000115094601Y

Indemnisation
incluse de 16€ (R1)

Extension
de garantie ☐ 153€ (R2)
☐ 458€ (R3)

CRBT :
Prix :

4243E - Lignes 41 à 44 NR P01 01/25

AVEC AVIS DE RÉCEPTION

DESTINATAIRE

A décoller par le facteur

Selart ASEREN
Maître Axel Choine
Mandatair judiciaire
26 rue Hoche
78000 VERSAILLES

pour l'avis de passage

