

110095

103455 01
DP/IS/

L'AN DEUX MILLE ONZE,
Le vingt-deux février
A MONTPELLIER (Hérault), 7 Boulevard Victor Hugo, en l'Office Notarial
ci-après nommé, pour le PRENEUR,
Et à MONTPELLIER, Parc 2000, pour le BAILLEUR,
Maître Isabelle PERREIN, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence de MONTPELLIER
(Hérault), 7 Boulevard Victor Hugo, dénommée "Patrice BRIU, Henri CAVE, Jean
COMBÈS, Didier PERREIN, Isabelle PERREIN, notaires associés",

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" - :

La société dénommée « **LOGOS** », Société Civile au capital de 100.00 € , régie
par les articles 1832 et suivants du Code Civil, ayant son siège social à CAZEVIEILLE
(34270), Les Glabarèdes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
MONTPELLIER, sous le n° 512307919

Représentée par Monsieur Jean VALLON, son gérant, domicilié à
CAZEVIEILLE, les Glabarèdes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu du titre
4, chapitre 1 des statuts.

- "PRENEUR" - :

L'EURL YOON, s'entreprise Unipersonnelle à responsabilité limitée, au
capital de 5000 euros, dont le siège social est à SAINT PAUL ET VALMALE (34570), au
2 chemin des Chênes Verts, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de
MONTPELLIER (34), sous le N° 529 467 615.

Représentée par Monsieur DUBROQ Eric, né le 29 novembre 1969 à
VALENCIENNES, agissant aux présentes en qualité de seul et unique associé de ladite
société.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Baillieur" ou
"Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le "Baillieur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et
suivants du Code de Commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation
suit :

↳

du

DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL

Description De L'immeuble

L'immeuble dénommé « VILLA OVALIA » doit comprendre à son achèvement :

- en infrastructure deux niveaux de sous-sols à usage de parc stationnement, cave et celliers, escalier donnant accès du rez-de-chaussée aux sous-sols et ascenseur d'accès aux sous-sols et étages,

- en superstructure : un bâtiment d'un seul tenant desservi par une cage d'escalier, un ascenseur et élevé pour partie de 5 étages sur rez-de-chaussée et pour partie de 4 étages sur rez-de-chaussée.

Désignation par niveaux

Au rez-de-chaussée :

Un hall d'entrée donnant accès, savoir : au SAS de l'escalier qui dessert les étages R+1 à R+5, au SAS de l'escalier qui dessert les 2 niveaux de sous-sol (R-1 et R-2), un ascenseur desservant l'ensemble des niveaux du bâtiment A (R-2 à R+5), dégagements, boîtes aux lettres, locaux techniques, un local ordure ménagère, un local vélo, un local annexe, un local transfo, un local d'activités et des locaux d'habitation.

Du 1^{er} étage au 5^{ème} étage :

Chaque niveau comprend une cage d'escalier, une cage d'ascenseur, dégagements, des locaux techniques et des locaux d'habitation.

Au premier niveau de sous-sol (R-1) :

Un escalier desservant les 2 niveaux de sous-sol (R-1 et R-2), une cage d'ascenseur, un local ventilation, des stationnements et des celliers.

Au deuxième niveau de sous-sol (R-2) :

Un escalier desservant les 2 niveaux de sous-sol (R-1 et R-2), une cage d'ascenseur, un local ventilation, des stationnements et des caves.

Le portail sécurisant l'accès aux garages de la copropriété "VILLA OVALIA" et de la copropriété voisine à édifier sur le lot 14B de la ZAC se situe à l'entrée de la copropriété « VILLA OVALIA ».

La rampe d'accès aux garages est commune aux résidences à édifier sur les lots 14A (Résidence "VILLA OVALIA") et 14B jusqu'à l'accès de leur premier niveau de sous-sol (R-1) respectif tel qu'il résulte de la servitude ci-après relatée.

L'accès au sous-sol de la copropriété "VILLA OVALIA" est fermé par un portail.

Désignation des BIENS donnés à bail :

Une superficie de 85 m² à prendre dans le Lot numéro un (1) ci-après désigné :

Au rez-de-chaussée, un local commercial pour une surface utile d'environ 181,10 m².

Avec les quatre cent soixante et un/dix millièmes (461/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'aménagement et la finition des locaux commerciaux ci-dessus désignés seront à la charge et aux frais du locataire en ce inclus la pose de cloisons séparative entre les 85 m² présentement loués et l'autre partie du lot dont le BAILLEUR conserve la jouissance.

Le BAILLEUR s'engage à rembourser au PRENEUR sur présentation de factures et à première demande de ce dernier une partie des frais relatifs à la pose de

du (E - 1)

la cloison séparative sus-visée. Ce remboursement aura lieu au prorata de la superficie dont chaque partie a la jouissance.

Ces locaux sont remis au locataire bruts de décoffrage, fluides en attente (EU, AEP, TELECOM, ELECTRICITE).

Est demeuré annexé :

- le plan coté du local présentement promis à bail ;

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christophe CAULIER, Notaire à BAILLAGUES le 14 juin 2010 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 20 juillet 2010 volume 2010P, numéro 10518.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'IMMEUBLE a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte aux minutes de l'OFFICE NOTARIAL de BAILLAGUES le 1^{er} octobre 2009.

Une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 13 novembre 2009, volume 2009P, numéro 13353.

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa du "Preneur" et mention du notaire soussigné, les pièces suivantes :

Une note de renseignements d'urbanisme.

Le "Preneur" s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus-visées.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir à compter du 1er avril 2011.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au "Bailleur" au moins six mois avant la fin de la période triennale.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "Preneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à sa maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le "Bailleur" devra adresser au "Preneur" plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du "Bailleur" dans le délai sus-indiqué, le "Preneur" devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.

du E-D

A défaut de congé de la part du " Bailleur " et de demande de renouvellement de la part du " Preneur " dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" au commerce salon de coiffure, à l'exclusion de tout autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de Commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

- Etat des lieux

- Le "Preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes. D'un commun accord entre les parties aucun état des lieux contradictoire ne sera dressé.

- Entretien – Réparations

- Le "Bailleur" aura à sa charge les grosses réparations, telle que définies par l'Article 606 du Code Civil.

« Grosses Réparations » désigne de manière générale :

Les réparations de toute nature portant sur le gros œuvre et/ou la structure du bâtiment (y compris les réseaux d'eau avant compteur), ainsi que la réfection totale ou partielle de la couverture de l'immeuble.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures. Il entretiendra également tous les appareils d'équipements propres au local ci-dessus désigné, les conduits et canalisations, et les rendra en bon état d'utilisation.

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

- Garnissement

- Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Transformations changement de distribution

- Le "Preneur" aura à sa charge exclusive tous les travaux, toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Le preneur ne pourra faire dans les locaux, aucune démolition, aucun percement de mur, ni aucun changement de distribution. Ces transformations et changements de distribution ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur. Toutefois le preneur pourra, sans autorisation du bailleur, faire tout changement de distribution, tels que modifications et déplacements de simples cloisons, dès lors qu'il n'est porté atteinte ni à la structure ni aux murs porteurs de l'immeuble.

- Mises aux normes

- Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la

de *(E-D)*

conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros-œuvre et à la toiture.

Le "Preneur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

- Améliorations

- Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété du bailleur, sans indemnité.

Ces travaux devront être effectués avec l'autorisation du bailleur. Il ne pourra dans ce cas, sauf convention contraire, exiger en fin de bail la remise du bien loué en bon état de réparations locatives aux frais du locataire.

- Travaux

- Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du Code civil impose au propriétaire.

- Jouissance des lieux

- Le "Preneur" devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- Exploitation

- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

- Enseignes

- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de

du

E-D

l'obtention des autorisations nécessaires et de l'accord du bailleur, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

- Impôts - Charges

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges, notamment :

- les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives,
- taxe foncière ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- Assurances

- Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours de la prise de jouissance, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" s'assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, bris de glace, grèves, émeutes et actes de terrorisme, ainsi que les dommages causés par la foudre, l'électricité, les eaux, le gaz, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués il assurera les risques professionnels, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs. Et généralement, tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices corporels devront être garantis sans limitation de somme ; les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

- Cession - Sous-location

- Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-location consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

du

(-)

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du "Bailleur". Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

- Destruction

- Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

- Expropriation

- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

- Visite des lieux

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, sous réserve que le bailleur prévienne 8 jours à l'avance, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. A défaut d'accord entre les parties, ces visites auront lieu, aux jours et heures d'ouverture du preneur en prévenant 48h00 à l'avance.

Le "Preneur" souffrira l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écrite au ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres, aux jours et heures d'ouverture du preneur en prévenant 8 jours à l'avance.

- Restitution des lieux loués - Remise des clefs

- Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail ou à défaut par le ministère d'un huissier de justice, aux frais du preneur.

du

E-D

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux " complémentaire " dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement de copropriété

LE PRENEUR devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclare ci-après avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

Il est rappelé au preneur qu'en vertu des stipulations du règlement de copropriété « Les copropriétaires devront souffrir le passage, dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit, y compris rez-de-chaussée et sous-sol, des câbles, canalisations, prises d'air et conduits de fluides qui pourront être utiles à la desserte d'éléments d'équipement communs ou à l'usage, en conformité de leur destination, de locaux appartenant à un ou plusieurs autres copropriétaires.

Les propriétaires devront souffrir l'accès de leurs locaux privatifs pour la pose, la vérification, l'entretien ou le remplacement de ces câbles, canalisations et conduits de fluides.

Particulièrement, tout copropriétaire de garage, box ou parking couvert s'il en existe, dans lequel passent ces réseaux et canalisations, devra laisser le libre accès aux sociétés concessionnaires et aux entreprises chargées de leur entretien, réparation et remplacement éventuel.

Enfin, les copropriétaires devront souffrir, dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit, les retombées de béton qui peuvent, de ce fait, diminuer le volume du lot privatif, ainsi que les soffites ».

Cahier des charges de la ZAC

LE PRENEUR devra respecter les dispositions du cahier des charges de la ZAC et de ses modificatifs éventuels dont il déclare ci-après avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

de

R. D.

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de MILLE HUIT CENT EUROS (1800 EUR) HORS TAXES . Tva en sus à la charge du preneur, que le "Preneur" s'oblige à payer au "Bailleur" en son domicile ou siège ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il ne sera pas tenu compte du montant du "pas de porte" pour le calcul de la révision et la fixation du loyer lors du renouvellement.

Le "Preneur" versera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à 80,00 par mois et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente. Il est ici précisé que cette provision ne prend pas en compte le quote part de la taxe foncière mise à la charge du preneur, laquelle sera calculée d'après le rôle émis en fin d'année par la recette des impôts, elle sera remboursée par le locataire au bailleur à première demande.

Ce loyer sera payable d'avance trimestriellement et pour la première fois le premier du trimestre de la date d'entrée en jouissance.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le "Bailleur" d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au "Bailleur" par le "Preneur" en vertu du présent bail, le "Bailleur" bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise le "Preneur" à différer son obligation.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants du Code de Commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes

du E-D

variations d'augmentation uniquement. D'un commun accord entre les parties aucun indice de diminution ne pourra être pris en compte.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial ;

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant est celui du troisième trimestre 2010

ICL : 102,36.

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé à cet égard que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

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

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de commerce du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" a remis au bailleur en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de 5.400 euros, à titre de dépôt de garantie, correspondant à un trimestre de loyer hors taxes.

Dont quittance Sour réserve de l'encaissement du chèque

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

de

(E-13)

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le "Bailleur" déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de quinzaine de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code Général des Impôts.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le "Preneur" se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au "Bailleur", par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le "Preneur" devra donner la préférence au "Bailleur" sur toutes autres personnes.

En conséquence, le "Bailleur" aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le "Bailleur" aura un délai de 60 jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Preneur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le "Preneur" précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du "Preneur" avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du "Preneur", le "Bailleur" ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le "Preneur" ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, 60 jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au "Bailleur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le "Bailleur", pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf

de

(E-1)

à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le "Bailleur" de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au "Bailleur", ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, l'acte de cession sera rédigé par le conseil du preneur et les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par l'acquéreur.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées à titre d'information, bien que l'acte dont il s'agit ne puisse s'analyser comme une vente :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été

dw *E-D*

propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

- Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble dont il s'agit n'est pas situé dans une zone visée par un plan de prévention des risques technologiques.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé après mention.

- Absence de sinistre

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du bailleur, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

L'immeuble dont il s'agit n'est pas situé dans une zone visée par un plan de prévention des risques naturels pour les risques d'inondation et de feux de forêt.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé après mention.

- Absence de sinistre

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du bailleur aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

IMMATRICULATION

Le Notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des

du

E - D

Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes évalués au titre de l'article 4 à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) Hors taxes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur" en son siège social sus indiqué
- Le "Preneur" en son siège social sus indiqué

DONT ACTE sur quatorze pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Paraphes

E D | *du*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

The image shows three handwritten signatures. The top one is a cursive signature. Below it is a signature that appears to be a horizontal line with a small mark above it. At the bottom is a signature enclosed within a large, hand-drawn oval.

EN CONSÉQUENCE:

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE A TOUS HUISSIERS DE JUSTICE SUR CE REQUIS DE METTRE LEDIT ACTE A ÉXECUTION.

AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCUREURS DE LA RÉPUBLIQUE PRÈS LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE 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 COPIE EXÉCUTOIRE A ÉTÉ SCÉLÉE, SIGNÉE ET DÉLIVRÉE A LA SCI LOGOS.

Copie exécutoire délivrée
sur 17 pages,
sans renvoi ni mot nul

POUR VALOIR TITRE EXÉCUTOIRE
POUR COPIE EXÉCUTOIRE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

