



COPIE

**L'AN DEUX MILLE QUINZE
LE DOUZE JANVIER**

Maître Patrick BERGERET, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Me Hélène SARRELABOUT-BERGERET et Me Patrick BERGERET Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à RABASTENS DE BIGORRE (HAUTES-PYRENEES), soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant **BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après nommées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) Monsieur Pierre **LAGUERRE-CAMI**, retraité, et Madame Simone, Marie **HENRY**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à TARBES (65000), 9, Rue Larrey.

Nés savoir :

- Monsieur à BEUSTE (64800), le 6 janvier 1929.
- Madame à SAMATAN (32130), le 8 janvier 1928.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés Monsieur en premières noces et Madame en secondes noces et soumis au régime de la communauté de meubles et acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître NAVARRET, Notaire à BERNAC DEBAT le 21 octobre 1957 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de TARBES (65000), le 18 novembre 1957.

Lequel régime matrimonial n'a subi à ce jour aucune modification, autre que celles légales.

Etant précisé que Madame HENRY épouse LAGUERRE-CAMI est divorcée en premières noces de Monsieur Albert Guy Marcelin CORTES suivant jugement rendu par le Tribunal Civil de TOULOUSE le 30 Décembre 1953.

S. L. P. L. G. V.

|

2°) Mademoiselle Sylvie, Françoise **LAGUERRE-CAMI**, secrétaire, célibataire majeure, demeurant à MERIGNAC (33700), 6, Rue des Violettes.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à TARBES (65000), le 1er mars 1962.

De nationalité Française.

Mademoiselle Sylvie LAGUERRE-CAMI est non présente mais représentée à l'effet des présentes par Monsieur Pierre LAGUERRE-CAMI, susnommé, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous-seing privé en date à MERIGNAC (33700) du 06 Décembre 2014, dont l'original est demeuré joint et annexé à la minute d'un acte reçu par Me Patrick BERGERET, Notaire associé soussigné, ce jour, un instant avant les présentes.

Ci-après dénommés "Le BAILLEUR",

3°) La société dénommée **GMV COIFFURE**, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège social est à TARBES (65000), 4, Rue Massey, constituée pour une durée de 99 années suivant acte reçu par Me Patrick BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE, en date du 15 décembre 2014, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro SIREN 808 518 963 RCS TARBES.

Représentée à l'effet des présentes par :

Madame Gisèle, Marie, Antoinette **LARAGNON**, coiffeuse, épouse en uniques noces de Monsieur Maurice, Georges, Désiré **VERGEZ**, demeurant à UGNOUAS (65140), Rue de l'Eglise.

Née à AUREILHAN (65800), le 24 mai 1960.

De nationalité Française.

Initialement soumise au régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de UGNOUAS (65140), le 20 août 1983 ; mais ayant adopté le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un acte reçu par Maître Hélène SARRELABOUT-BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE (65140), le 7 octobre 1985, régulièrement homologué par le Tribunal de Grande Instance de TARBES (65000), le 6 février 1986.

Lequel régime matrimonial n'a subi à ce jour aucune modification, autre que celles légales.

AGISSANT en qualité de seule associée de ladite société, déclarant donner son consentement aux présentes, conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code Civil.

Ci-après dénommée "Le LOCATAIRE".

S L R G V

|

BAILLEUR et LOCATAIRE déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il a été convenu ce qui suit :

Les époux LAGUERRE-CAMI/HENRY et Mademoiselle LAGUERRE-CAMI donnent à bail à la société dénommée « GMV COIFFURE » qui accepte, par son représentant, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

COMMUNE DE TARBES (65000)

Dans un immeuble à usage mixte d'habitation et de commerce situé 4, Rue Massey et figurant au cadastre rénové de ladite commune ainsi qu'il suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AW	359	4 RUE MASSEY	SOL	0	01	28

Au rez-de-chaussée : un salon de coiffure pour dames, avec arrière magasin et cour couverte, vestiaire et W.C.

La SARL GMV COIFFURE, par son représentant, déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

1° Origine de propriété

Cet immeuble appartient pour la nue-propriété à Mademoiselle LAGUERRE-CAMI et pour l'usufruit aux époux LAGUERRE-CAMI/HENRY, savoir :

ORIGINAIREMENT, cet immeuble dépendait de la communauté de biens existant entre les époux LAGUERRE-CAMI/HENRY, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient réalisée, au cours et pour le compte de ladite communauté, aux termes d'un acte reçu par Me CHALVIGNAC, Notaire à LOURDES, le 28 Juillet 1975,

De Madame Agnès Joséphine Madeleine LAZUTTES, sans profession, épouse de Monsieur Jean Louis Léopold SAINT-MARTIN, demeurant à ARGELES GAZOST.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, avec subrogation au profit de la BANQUE NATIONALE DE PARIS.

J-L PL CV

Une expédition de cet acte avait été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 08 Septembre 1975 volume 880 numéro 6.

Donation à Mademoiselle LAGUERRE-CAMI

Aux termes d'un acte reçu par Me Hélène SARRELABOUT-BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE, le 05 Juin 1993, les époux LAGUERRE-CAMI/HENRY ont fait donation à Mademoiselle Sylvie LAGUERRECAMI, leur fille unique,

De la nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs de l'immeuble ci-dessus désigné.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions et notamment sous la réserve par les donateurs de l'usufruit leur vie durant et ce jusqu'au décès du survivant d'entre eux, de l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, du droit de retour et de l'action révocatoire.

Des déclarations faites audit acte par les donateurs, il résulte qu'il n'existait de leur chef aucun obstacle d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble donné.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 21 Juillet 1993 volume 1993P numéro 2919.

2° Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Renseignements d'urbanisme

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés.

Le LOCATAIRE a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

Un certificat d'urbanisme de simple information délivré par la Mairie de TARBES, le 10 Novembre 2014, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, dont il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

« Délivré par le MAIRE, au nom de la Commune

« N° CU654401400761

« CADRE 1 - IDENTIFICATION

« LOCALISATION DU TERRAIN

« ADRESSE DU TERRAIN :

« 4 RUE MASSEY

« CADASTRE

« Section AW numéro 359

S.L. PL CV

|

« Superficie : 128 m²

« **DEMANDEUR DU CERTIFICAT**

« Maître SARRELABOUT-BERGERET Notaires Associés
« 14, Rue des Bourdalats – BP 3
« 65140 RABASTENS DE BIGORRE

« **CADRE 2 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT
D'URBANISME en date du 10 Novembre 2014**

« (A) Certificat d'urbanisme d'information générale (Art. L410-1 1^{er} alinéa
« du Code de l'urbanisme).

« **CADRE 3 - NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS
D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

« Plan Local d'urbanisme approuvé le 14/02/2014.
« Situation / Zone : UA (128 m²)

« **CADRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE**

« Superficie des terrains concernés : Terrain de la demande : 128 m²
« S.H.O.N. -1- susceptible d'être édifiée : Sans objet
« S.H.O.N. des bâtiments existants : Sans objet
« S.H.O.N. maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
« : Sans objet
« S.H.O.N. résiduelle disponible : Sans objet
« -1- S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette (voir la définition sur la
« demande de certificat d'urbanisme).
« -2- Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols
« (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.).
« Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de Surface Hors Œuvre
« Nette disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité
« publique et les règles d'urbanismes applicables à l'îlot de propriété.

« **CADRE 5 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
APPLICABLES AU TERRAIN**

« Application de la loi du 13 Décembre 1913. Le terrain est situé à moins de
« 500 mètres :
« Cathédrale-Jardin Massey-Maison Natale du Maréchal Foch-Maison 16
« Rue de la Victoire-Haras National
« Le terrain est situé dans une zone de protection du biotope.

« **CADRE 6 - DROIT DE PREEMPTION – BENEFICIAIRE DU
DROIT**

« Le terrain est soumis au droit de préemption urbain dont le bénéficiaire
« est la Mairie de TARBES.
« Avant toute mutation de terrain ou de bâtiments, le propriétaire devra
« aire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de

S. L. R. G. V

« préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente
« projetée.

« Sanction : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

**« CADRE 7 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS
« PARTICULIERES**

« Le terrain est situé en zone sismique 4 en application du décret n°91-461
« en date du 14 Mai 1991.

« Le terrain est grevé d'une bande de bruit.

**« CADRE 8 – ACCORDS OU AVIS NECESSAIRE (pour le cas où la
« demande porte sur une opération déterminée)**

« En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous
« réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments
« historiques.

**« CADRE 9 - FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A
« L'OPERATION**

« Toute opération de construction devra faire l'objet d'un dépôt de demande
« d'autorisation en Mairie.

« ATTENTION : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en
« méconnaissance des règles indiquées dans le respect de l'urbanisme est passible
« d'une amende d'un minimum de 304,90 EUR, en application de l'article L.480-4
« du Code de l'Urbanisme.

« La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être
« également ordonnée.

« CADRE 10 - TAXES ET PARTICIPATIONS

« *Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de
« l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont
« qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.*

**« Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du
« présent certificat :**

« -Taxe d'aménagement : 1,5%

« -Redevance d'archéologie préventive (L2001-44)

« Participations exigibles :

« - Participation pour équipements publics exceptionnels (L332-8)

« - Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (L332-
6-« 1-2-d)

« La présente décision est transmise au Représentant de l'Etat dans les
« conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

« Le 10 Novembre 2014

« P/le Maire

« L'Adjoint délégué

S.L. PL CV

↑

« Madame Anne-Marie ARGOUNES

4°Diagnostics immobiliers

a) Risques naturels, miniers et technologiques

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble loué au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte:

Concernant les risques naturels prévisibles

La commune de TARBES est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 03 Février 2006, concernant le risque inondation, -l'immeuble dans lequel se situe le fonds ci-dessus désigné étant situé en zone blanche concernant ce risque.

La Commune de TARBES est également concernée par le risque retrait-gonflement des argiles : Pas de PPR programmé.

Concernant les risques technologiques

La commune de TARBES est concernée par un plan de prévention des risques technologiques approuvé pour les risques effet thermique, effet de suppression et projection de débris. Toutefois, l'immeuble dans lequel se situe le fonds ci-dessus désigné n'est pas situé dans le périmètre de ce plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques

La commune est située en zone de sismicité 4 (moyen) ainsi qu'il résulte du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Concernant les risques miniers

Aucun plan de prévention des Risques Miniers n'a été prescrit ou approuvé sur la Commune de TARBES.

Le BAILLEUR précise qu'aucuns travaux n'ont été prescrits pour l'immeuble loué par un plan de prévention des risques naturels, technologiques ou miniers.

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

S.L RL GV

|

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

De cet état établi par le Cabinet Jean-Marc BARRAQUE, dont le siège est à TARBES (65000), 31, Avenue du Régiment de Bigorre, le 18 Décembre 2014, il résulte qu'il n'a pas été repéré de produits ou matériaux contenant de l'amiante.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L134-3-1 du code de la Construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation est joint aux présentes.

Le locataire est informé que le présent diagnostic n'a qu'une valeur informative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du bailleur.

Abonnement au fournisseur d'électricité

Le BAILLEUR informe le LOCATAIRE :

- Que le bien objet du présent acte bénéficie d'un contrat de fourniture d'électricité passé auprès de la société EDF au tarif régulé.
- Qu'il a la libre faculté de changer de fournisseur d'électricité ou de tarif de fourniture d'électricité sur simple demande de sa part auprès dudit fournisseur.

AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Déclarations du locataire et du bailleur

Le locataire déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité l'exploitation de tout commerce à l'exception de ceux malodorants, tels que poissonnerie ou autres.

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autre concernant ce genre d'activité.

DUREE DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années à compter rétroactivement du 1^{er} Janvier 2015 pour se terminer le 31 Décembre 2023.

S. L. R. C. S. V.

↑

CONGES

Congé par LE PRENEUR

LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Aucune clause du bail ne peut y déroger.

LE PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

Montant du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS QUATRE Centimes (6.677, 04 EUR).

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable mensuellement et d'avance en douze termes mensuels de CINQ CENT CINQUANTE SIX Euros QUARANTE DEUX Centimes (556,42 EUR) entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en

S. L. AL GV

demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de cinq pour cent l'an.

Révision du loyer

Le loyer stipulé variera automatiquement tous les trois ans sans que le bailleur ou le preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

La première révision interviendra le 1^{er} Janvier 2018. Cette variation triennale et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice pris pour base sera celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2014, s'élevant à 108,50, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation triennale.

Application de la révision

L'attention du BAILLEUR est attirée par le notaire soussigné sur les dispositions de l'article L145-38 du Code de commerce qui interdit d'appliquer la révision du loyer avant la date de la demande effective de révision, notamment si le loyer ne peut être définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision.

Retard dans la publication de l'indice

Si au 1^{er} Janvier 2018, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est versé par le preneur au bailleur.

Inventaire des catégories de charges liées au bail

Le BAILLEUR a fourni au notaire soussigné un inventaire, qu'il a établi sous sa responsabilité, des différentes charges liées au bail et comportant

S. L. R. L. G. V.

|

l'indication de la répartition entre BAILLEUR et PRENEUR. Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel à la charge du BAILLEUR.

Charges

Le locataire remboursera en sus du loyer les charges que ce dernier est en droit de récupérer sur le locataire.

Impôts et taxes

Le locataire acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, contribution économique territoriale (CET) pouvant comprendre une part de cotisation foncière des entreprises (CFE) et une part de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le locataire remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière.
- la contribution annuelle sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code Général des Impôts.

ETAT DES LIEUX LOUES

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi comme dit ci-dessus, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le notaire soussigné rappelle aux parties, l'obligation d'établir cet état des lieux car en cas d'omission de la formalité, le bailleur sera dans l'impossibilité de se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du code civil selon lesquelles le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu les lieux loués en bon état de réparations locatives.

Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent. Il ne peut exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A

S.L. RL GV

|

défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le locataire aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le bailleur a remis au locataire qui le reconnaît :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Il est ici rappelé au Bailleur que lesdits documents doivent être communiqués au locataire tous les trois ans.

Travaux par le locataire en cours de bail

Le locataire ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation

S.L. RL GV

écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Le locataire ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du locataire.

Expiration du bail

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prorogée par le jeu de la tacite prolongation, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat de copropriété

Le locataire souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours. Le locataire devra souffrir tous travaux décidés par le syndicat des copropriétaires intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ; ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

REPARATIONS

Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs : toutes les autres réparations sont à la charge du locataire, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

S.L RL GV

|

A défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. - Modalités de jouissance des locaux par le locataire

Le locataire devra jouir raisonnablement des lieux loués.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le locataire fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Respect du règlement intérieur de l'immeuble

Le locataire devra se conformer au règlement général de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

Parties communes

Le locataire ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

S, L RL GV

1

Surveillance du personnel

Le locataire devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

Ramonage. Chauffage

Le locataire devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

Étalages extérieurs. Éventaires

Le locataire ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Enseignes

Le locataire pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

C. - Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

S. L. R. L. G. V.

D. - Visite des lieux

1° En cours de bail

Art. 1er. - Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

Art. 2. - En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

Art. 3. - Si l'immeuble loué est mis en vente le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. - Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B. - Responsabilités et recours

Art. 1er. - Le locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le locataire pourrait être victime dans les locaux loués. Le locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

S. L. P. G. V. |

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le locataire renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le locataire renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Art. 2. - En outre, il est expressément convenu

- que le locataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit locataire étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

C. - Concurrence exercée par le bailleur

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, dans le surplus dudit immeuble, pour y exploiter un commerce similaire à celui du locataire ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le locataire et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Il ne pourra être exercé aucune action contre le bailleur dans le cas où un autre locataire vendrait ou donnerait en prime, à titre accessoire, certains articles formant habituellement le commerce du locataire.

Sous cette réserve, le locataire se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice du commerce sus-indiqué, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués.

ASSURANCES

Art. 1er. - Le locataire devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours

S. L. R. S. V.

|

des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Art. 2. - La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Art. 3. - Le locataire renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Art. 4. - Si l'activité exercée par le locataire entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le locataire ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

TRANSMISSION DU CONTRAT

A. - Cession du bail

I. - Cession à l'acquéreur du fonds

Art. 1er. - Le présent bail pourra être librement cédé par le locataire à l'acquéreur de son fonds. L'acte de cession devra cependant être signifié au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

II. - Sous-location

Art. 1er. - Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Art. 2. - Autorisation de sous-location au profit d'une filiale. - Toutefois, le preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

S-L RL GV

|

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location, il sera passé outre. La sous-location devra être obligatoirement effectuée par acte notarié.

Le projet d'acte devra être signifié au bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

C. - Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Art. 1er . - Fixation du loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice des loyers commerciaux, publiés par l'INSEE. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Art. 2 . - Établissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le notaire du bailleur.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

S. L. R. G. V

|

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L.145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

RESTITUTION DES LIEUX

Art.1er. - Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CINQUANTE Euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Art. 2. - Un mois avant de déménager, le locataire devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Art. 3. - Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au locataire.

Le locataire devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Art. 4. - Dans l'hypothèse où le locataire ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le locataire devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le locataire serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au locataire.

S.L. AL GV

|

DECLARATIONSS FISCALES

Le présent bail n'est pas soumis à la TVA.

CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Art. 1er. - A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Art. 2. - Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de CINQUANTE Euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Art. 3. - Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par

S.L. R. GV

M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

CLAUSE PENALE

Art. 1er. - A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Art. 2. - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par LE PRENEUR, soit par LE BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr..

FRAIS - ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte, et le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

→ R R GV |

Le preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement du présent acte est requis au droit fixe.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- Pour le BAILLEUR, en son domicile
- Pour le LOCATAIRE, dans les locaux loués.

DONT ACTE sur VINGT TROIS pages.

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête du présent acte.
A la date sus indiquée.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

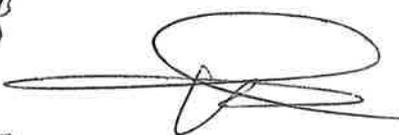
Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois : *rien*
- Mots rayés nuls : *rien*
- Chiffres rayés nuls : *rien*
- Lignes entières rayées nulles : *rien*
- Barres tirées dans les blancs : *rien*

RL
SIL
OV

~~*Basquet*~~
Plaquerre



|

|