



NATURE : Bail commercial SCI GOTH/SARL BV  
DATE : 6 août 2007  
REFERENCES : GG/OM  
NUMERO DU DOSSIER : 200682

L'AN DEUX MILLE SEPT  
Le six août

Maître Gérard GUIEYSSE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée : "Gérard GUIEYSSE, notaire associé", société titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ANIANE, (Hérault), 8, Place de la Liberté.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL COMMERCIAL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

#### BAILLEUR

La Société dénommée « SCI GOTH », Société Civile Immobilière, au capital de 121 959,21 Euros,  
Dont le siège social est à CLERMONT L'HERAULT (Hérault), Avenue du Président Wilson,  
Constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte reçu par Maître DOUTRE, Notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS (Hérault), le 14 janvier 2000,

GH

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT L'HERAULT sous le numéro 429 224 777 (2000D253).

Ladite société est représentée par :

- Monsieur Michel GOTH, demeurant à CANET (Hérault), 230, Chemin du Bois d'Andrieu, agissant en qualité de gérant de ladite société et plus spécialement autorisé à l'effet de présentes en vertu d'une délibération des associés en date du 4 Août 2007 dont une copie certifiée conforme du procès verbal de ladite délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Agissant en qualité de gérant et pour le compte de ladite société dénommée "SCI GOTH".

Portant dans le corps de l'acte la dénomination de «BAILLEUR»,

### PRENEUR

La Société dénommée SARL B.V., Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.000,00 €,

Dont le son siège social à CLERMONT L'HERAULT (Hérault) 4 avenue du Président Wilson

Constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte reçu par Maître Gérard GUEYSSSE, Notaire à ANIANE, le 13 juillet 2007, enregistrés à la recette de MONTPELLIER (OUEST) le 17 juillet 2007 bordereau 2007/582 numéro 4.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT L'HERAULT sous le numéro 499 349 470.

Ladite société est représentée par :

- Monsieur Bernard Charles Albert LAUFFENBURGER, demeurant à OCTON (Hérault) Mas de Carles

- Et Madame Véronique Marguerite Emilie DAUMAS, épouse de Monsieur Bernard LAUFFENBURGER, demeurant à OCTON (Hérault) Mas de Carles.

Agissant tous deux en leurs qualités de seuls associés de ladite société.

La SARL «B.V.» portant dans le corps de l'acte la dénomination de «PRENEUR» ou « LOCATAIRE »

### BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et au décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

### DESIGNATION

- Sur la commune de CLERMONT L'HERAULT (Hérault),

4 Avenue du Président Wilson,

Un bâtiment à usage commercial d'une superficie de 200 m<sup>2</sup> environ, avec terrain attenant,

Cadastré(e) sous les références suivantes :

Section BP, Numéro 84, Lieudit « 4 Avenue du Président Wilson », pour une contenance de 04a 50ca.

LE PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.



### DUREE

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 15 Août 2007 pour se terminer le 14 Août 2016.

Le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de Commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-8, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

### DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR est expressément autorisé à exercer toute activité commerciale ou artisanale et plus particulièrement l'activité d'exploitation d'un fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, confiserie et restauration rapide.

### NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles.

### LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant, savoir :

1 °) le versement par le PRENEUR à l'instant même au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en consent quittance définitive et sans réserve d'une somme fixe et forfaitaire de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUROS)

### DONT QUITTANCE

Le paiement ci-dessus a eu lieu à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Cette somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUROS) demeurera acquise au BAILLEUR à titre définitif sans aucune exception ni réserve, de sorte que le PRENEUR ne pourra jamais la revendiquer, ni en totalité ni en partie, quelque soit le sort des présentes, fussent-elles résolues ou résiliées pour quelque motif que ce soit et sans que ledit bailleur puisse être tenu à aucune restitution ou à une imputation quelconque sur les loyers annuels ci-après fixés.

2 °) et un loyer annuel de DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUROS) hors taxes, outre les charges ci-après définies que le PRENEUR s'oblige à payer aux mains du BAILLEUR ou de son mandataire dans les conditions suivantes :

### PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le loyer ainsi que les charges seront payés au BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, par mensualités d'un montant de MILLE CINQ CENT EUROS (1.500,00 EUROS) hors taxes chacune en leur domicile ou à tout autre endroit désigné par eux.

Le premier paiement aura lieu le 8 septembre 2007, à l'exception de la période partant du 15 Août 2007 au 31 Août 2007 que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR dans le courant du présent mois.

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.

### REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé est susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par la loi.

L'indice de référence initial basé sur l'indice trimestriel du coût de la construction établi par l'I.N.S.E.E. est celui du quatrième trimestre 2006, dont l'indice s'élève à 1406.

L'indice de comparaison intervenant dans le cadre de la révision du loyer sera celui du trimestre correspondant.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, LE PRENEUR ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

### PAS DE PORTE

Pour tenir compte de la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au preneur du bénéfice de la propriété commerciale, il a été convenu entre les parties, que le preneur verse au BAILLEUR une indemnité de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000, 00 Euros).

Cette somme a été payée comptant en totalité ce jour, par le PRENEUR au BAILLEUR ainsi qu'il a été précisé ci-dessus.

Puisque cette somme ne peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyer, il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyer ultérieures.

Le loyer correspondant par ailleurs à la valeur locative des lieux, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître, il ne sera également tenu aucun compte de ce versement lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

Si le bail vient à être résilié pour quelque cause que ce soit, le montant de l'indemnité restera définitivement acquis au bailleur.

Il est précisé que ce droit d'entrée versé au bailleur correspond à l'acquisition d'un droit incorporel dont le montant devra être immobilisé à l'actif du bilan du PRENEUR dans un poste « Droit de Bail » et que cette immobilisation n'a pas à être l'objet d'amortissement. Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance que cette indemnité ne peut pas être considérée comme une charge déductible.

### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du bail à la charge du PRENEUR, ce dernier verse ce jour au BAILLEUR une somme de TROIS MILLE EUROS (3 000, 00 Euros) représentant deux (2) mois de loyer à titre de dépôt de garantie.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts. Le locataire ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

En cas de résiliation du bail, par suite de l'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

## CHARGES ET CONDITIONS

### 1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

#### Article 1 – Etat des lieux

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante sera exclusivement supportée par le locataire.

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

#### Article 2 – Entretien – Réparations

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites au moins tous les ans. En ce qui concerne les grilles, l'entretien de la peinture devra être fait au moins une fois tous les deux ans.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR 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.

GH

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations 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 voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

### Article 3 – Garantie

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

### Article 4 – Conditions générales de jouissance

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

#### Troubles

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

#### Surveillance du personnel

Il 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 de quelque manière que ce soit.

#### Ramonage – Chauffage

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

#### Charges de ville, de police et autres

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

#### Ouverture – Achalandage

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

GA

Installations extérieures

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu 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, en raison desdites installations.

Enseigne

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

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

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Entreposage

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

Article 5 – Changement de distribution – modification matérielle des lieux

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après.

Article 6 – Améliorations

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à

GA

l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

#### Article 7 – Travaux

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble.

LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

#### Article 8 – Impôts et charges

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition, et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ En sus du loyer ci-dessus fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.
- La taxe foncière afférente au BIEN loué.

Pour l'année en cours, les parties conviennent d'une répartition prorata temporis. L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### Article 9 – Assurances

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne, soit pour le bailleur, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

#### Article 10 – Visite des lieux

En cours de bail

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou 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 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

En cas de mise en vente des locaux ou dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

#### Article 11 – Démolition de l'immeuble – expropriation

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article 12 – Interruption dans le service des installations des locaux

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le

GA

nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

#### Article 13 – Cessions – Sous-locations

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

#### Article 14 – Tolérances

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.

#### Article 15 – Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

#### Article 16 – Restitution des locaux

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 maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE EUROS (150 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 majorée de cinquante pour cent (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 Monsieur le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, 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 de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

GA

## 2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

### Article 17 – Entretien et réparation à la charge du BAILLEUR

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

### Article 18 – Non responsabilité 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 de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, 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.
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement déagée.

### AUTORISATION DU BAILLEUR POUR L'EXPLOITATION DU FONDS DE COMMERCE DANS LES LOCAUX OBJET DU BAIL

LE PRENEUR déclare qu'il va exploiter dans les locaux objet du présent bail un fonds de commerce de boulangerie.

En conséquence, le BAILLEUR autorise dès maintenant LE PRENEUR à procéder à l'aménagement des locaux dont s'agit pour l'exploitation du commerce de boulangerie.

A cet effet, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à effectuer les travaux suivants dans les locaux, savoir :

- Aménagement du parking extérieur (démolition du mur de clôture).
- Aménagement intérieur divers pour l'exercice du commerce de boulangerie.
- Construction et aménagement d'un conduit de cheminée.
- Carrelage du local.
- Suppression des deux pièces du rez-de-chaussée.
- Changement de la porte d'entrée actuelle par une porte à ouverture automatique.
- ouverture d'une porte sur la façade principale de l'immeuble permettant aux fournisseurs et aux livreurs de pénétrer dans les locaux loués sans avoir à emprunter la boutique et le laboratoire. Cette autorisation est donnée par le bailleur sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

GH

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le BAILLEUR déclare :

- que l'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé,
- que l'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé par anticipation ou approuvé.

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble est concerné par un plan de prévention contre les risques sismiques, établi conformément au décret n°91-461 du 14 mai 1991, pris pour l'application de l'article L. 563-1 du Code de l'environnement.

Dans ce plan, l'immeuble est classé dans une zone 0.

Un état des risques, demeure ci-annexé.

Le PRENEUR déclare :

- avoir été informé dès avant ce jour du risque encouru et de l'existence de ces plans,
- en avoir parfaitement mesuré les conséquences tant pour l'immeuble que pour lui-même,
- et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR. Il renonce, compte tenu des précisions qui lui ont été données et de l'état ci-annexé à se prévaloir des dispositions des article L. 125-5 du Code de l'environnement, s'interdisant ainsi à pour suivre la résolution du contrat ou à demander au juge une réduction du prix de vente.

### SINISTRE ANTERIEUR

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du bail n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) et/ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

### DIAGNOSTIQUE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article R 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique. Par conséquent et en application des articles L 134-3 et L 271-4 et suivants dudit Code, il est annexé au présent acte une copie du diagnostic de performance énergétique de l'immeuble donné à bail qui a été établi par Monsieur Christophe FREULARD, LES EXPERTS DE L'HERAULT, GIGNAC (Hérault), 8 Place de Verdun. Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble n'est intervenue depuis l'établissement dudit diagnostic.

Il est ici précisé au cessionnaire que, conformément aux dispositions de l'article L 271-4 dernier alinéa du Code précité, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur d'informative.

### URBANISME

Il a été délivré au notaire soussigné une note de renseignements d'urbanisme en date du 16 février 2007, par les services d'urbanisme de la mairie de CLERMONT L'HERAULT (Hérault) précisant diverses dispositions d'urbanisme applicables à la parcelle de terrain sur laquelle est édifié l'immeuble objet des présentes.

Au paragraphe observations et prescriptions particulières il a été précisé ce qui suit littéralement retranscrit :

« parcelle concernée par l'emplacement réservé numéro D 9 (élargissement avenue Président Wilson. »

Il résulte d'une lettre délivrée au notaire soussigné par le département de l'Hérault en date du 5 mars 2007, que l'alignement à mettre en place au droit de la parcelle BP 84 en bordure de la RD 908 sur la commune de CLERMONT L'HERAULT (Hérault) part d'une ligne droite de l'angle de la parcelle numéro 127 à l'angle de la parcelle numéro 84.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR et décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

La note de renseignements d'urbanisme et la réponse du département de L'Hérault sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation du bail sera établie forfaitairement sur la base du loyer de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (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 Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

### FRAIS - ENREGISTREMENT

Le PRENEUR paiera tous les frais de l'acte authentique, honoraires, droits d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le PRENEUR ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

### CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il a opté pour le paiement volontaire de la Taxe sur la Valeur Ajoutée dans le cadre du bail,
- que la société ci-dessus nommée, ci-dessus dénommée le BAILLEUR, est une société de personne n'ayant pas opté pour l'Impôt sur les Sociétés et qu'aucun des associés de ladite société est soumis à l'Impôt sur les Sociétés dans les conditions de droit commun.

Par conséquent, le bail ne sera pas soumis à la contribution sur les revenus locatifs (Loi 2005-1719 du 30/12/2005, article 76, XI).

Dans le cas où le BAILLEUR deviendrait redevable de cette contribution, le PRENEUR s'engage à rembourser cette taxe au BAILLEUR à première demande.

### SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, lesdits héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

### DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent que :

- Leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes,
- Ils ne sont pas dans un Etat Civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en la résidence du Notaire chargé de régulariser les présentes par acte authentique.

### DONT ACTE sur QUATORZE pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an susdits  
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé

#### Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0
- Renvoi(s) : 0