

100660403
MF/DP/

LA SOUSSIGNEE

Madame Sophie LEPAPE, agissant en qualité de présidente nommée aux statuts de :

La Société dénommée L'ENDROIT, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à ARES (33740), 12 lotissement les dunes vertes, en cours d'identification au SIREN.

par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Toute collaboratrice de Maître FOUGERET, notaire associé de la SELARL FOUGERET ET PRODHOMME, titulaire d'un Office notarial sis à SAINT OUEN DES TOITS, 16 rue de l'Abbaye.

Pour PRENDRE À BAIL COMMERCIAL CONFORMÉMENT au projet de bail validé, de :

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE P.J.N., société civile immobilière au capital de 1.524,49 €, dont le siège social est à SAINT SORNIN (17600), 10 rue Célestin Mercier, identifiée au SIREN sous le numéro 341 630 119 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE.

Portant sur un immeuble à construire sis à
Commune d'ARES (Gironde), 33740
12 lotissement des Dunes vertes

figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	175	12 lot les dunes vertes	0ha 05a 18ca

Aux charges et conditions particulières suivantes :

ARTICLE I - DESCRIPTION

1.1 Désignation de l'Immeuble :

Commune d'ARES (33740)
12 lotissement les Dunes

Un local commercial, pris en l'état, dont la situation est figurée sur le plan annexé aux présentes, d'une surface plancher d'environ 180m² dont environ 77 m² de surface de vente.

Avec droit d'utilisation des parkings et voies d'accès communs de l'ensemble immobilier.

Le plan de situation du local commercial est demeuré annexé.

1.2 Destination : immeuble à usage commercial destiné à l'activité ci-après à l'exclusion de toutes autres activités : **VENTE DE MEUBLES ET DECORATION**

1.3 Durée : DIX (10) années entières et consécutives dont SIX (6) années fermes.

SL

LE PRENEUR s'engage d'ores et déjà à ne pas résilier son bail à la fin de la première période triennale. En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 (alinéa 2), LE PRENEUR n'aura la faculté de donner congé avec préavis de six mois qu'à expiration de la deuxième période triennale, soit au terme des six premières années.

À titre de condition essentielle déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, il est expressément convenu quelque soit le sort du présent contrat, qu'au cas où LE PRENEUR ne respecterait pas la clause de renonciation ci-dessus, et quitterait les lieux avant l'expiration des six premières années de la location, il s'engage par les présentes à verser au BAILLEUR en contrepartie du préjudice subi par ce dernier, une indemnité ne pouvant être inférieure à la somme des loyers restant dus entre la date de résiliation effective et la fin de la sixième année de la location, outre révision et charges y afférents pour la même période.

En cas de non-paiement de ladite indemnité dans les quinze jours de la demande écrite faite par le BAILLEUR par lettre recommandée avec A.R., son montant produira de plein droit, et sans qu'il soit besoin de réclamation ou de mise en demeure, intérêts au taux de base bancaire à cette date augmenté de trois points.

- Prise d'effet : à compter de la livraison prévue au plus tard le 28 février 2021.

ARTICLE II – CONDITIONS PARTICULIERES

NEANT

ARTICLE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

3.1 Loyer annuel H.T.

Le loyer initial est fixé à la somme de **QUARANTE DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €)** hors taxes, hors charges payable trimestriellement et d'avance, indexé sur l'indice des loyers commerciaux, tel que prévu aux présentes.

Le premier versement aura lieu un mois après la prise d'effet des présentes, en franchise de loyer.

3.2 Accessoires du loyer :

Les accessoires du loyer (cf. article 3.2 des conditions générales) seront répartis entre les immeubles prévus en fonction de leur surface respective.

3.3 Dépôt de garantie – caution bancaire :

LE PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, par la comptabilité du notaire soussigné, un dépôt de garantie équivalent à **un terme de loyer hors taxe, soit DIX MILLE CINQ CENT EUROS (10.500,00 €)**.

3.4 Révision : annuelle dès la première année telle que prévu aux conditions générales.

3.5 PARTICIPATION aux travaux d'aménagement du bâtiment

Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, par la comptabilité du notaire soussigné, une somme de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €)** hors taxe, plus la TVA au taux de 20%, correspondant à sa quote part de participation aux travaux d'aménagement de l'immeuble objet de la présente location.

ARTICLE IV - FRAIS D'ACTE

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par LE PRENEUR, et dus à Maître Matthieu FOUGERET, notaire à SAINT OUEN DES TOITS, 16 rue de l'abbaye, rédacteur des présentes.

Lesdits frais, réglés ce jour sur présentation de la convention d'honoraires, s'élèvent à 3.360,00 euros TTC, déterminés de la manière suivante :

- Honoraires hors taxe de rédaction propre à Me FOUGERET 2.800,00 €
- TVA à 20 % sur honoraires, 560,00 €

LE PRENEUR, ou ses ayants droit, devra rembourser au BAILLEUR tous les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Tout PRENEUR pourra se faire accompagner de son conseil, toutefois sa rémunération sera en sus.

ARTICLE V - ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en son siège social, et LE PRENEUR en son siège social.

REMUNERATION DE L'INTERMEDIAIRE

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par la société AGORA Groupe, Société par Actions Simplifiées au capital de 5.000 € ayant son siège social à NANTES (44), 3 place Emile SARRADIN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES (44) sous le numéro 818 188 369.

En conséquence le Preneur, qui en a seule charge aux termes du mandat, doit à ladite société un honoraire convenu de QUATORZE MILLE SIX CENTS EUROS hors taxes (14.600,00 € HT), soit DIX SEPT MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (17.520,00 €) TTC, payé ce jour par la comptabilité du Notaire soussigné.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

RÉMUNÉRATION

En rémunération du travail effectué pour la rédaction de la présente procuration, il est dû à Office Notarial 16 rue de l'Abbaye, 53410 SAINT-OUEN-DES-TOITS , conformément aux dispositions de l'article L 444-1 du Code de commerce, des honoraires d'un montant de 3.360,00 € toutes taxes comprises.

La signature du présent document par le mandant vaudra acceptation de la convention d'honoraires et autorisation de taxation du document par l'Etude.

PLURI REPRÉSENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

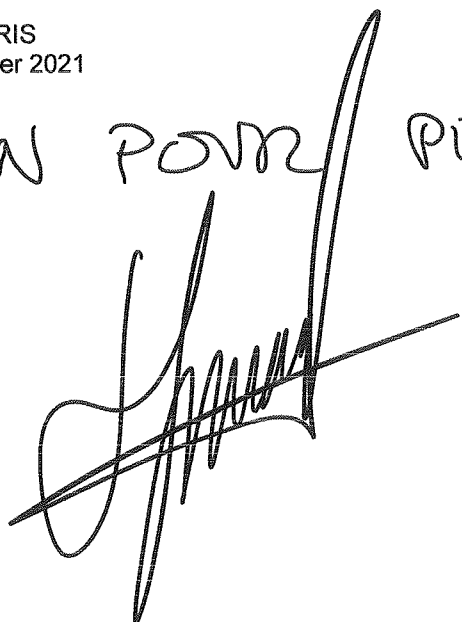
SL

DÉCHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération. L'acte, s'il ne contient aucune réserve, emportera de plein droit la décharge du mandataire sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial. Cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

FAIT A PARIS
LE 25 janvier 2021

BON POUR POUVOIR

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the words "BON POUR POUVOIR". The signature is highly cursive and appears to be a personal name, possibly "J. H. M." or similar, with a long horizontal stroke extending to the right.

100660406
MF/DP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT NEUF JANVIER**

**A SAINT-OUEN-DES-TOITS (Mayenne), en l'Office Notarial ci-après
nommé,**

**Maître Matthieu FOUGERET, notaire, associé de la SELARL
FOUGERET et PRODHOMME, société d'exercice libéral à responsabilité
limitée de notaire, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de SAINT-
OUEN-DES-TOITS (Mayenne), 16, rue de l'Abbaye, soussigné,**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

La société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE P.J.N.**, société civile immobilière au capital de 1.524,49 €, dont le siège social est à SAINT SORNIN (17600), 10 rue Célestin Mercier, identifiée au SIREN sous le numéro 341 630 119 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE.

Représentée par Monsieur Norbert POINCELOT, domicilié au siège de ladite société, agissant en qualité de gérant et ayant tous pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Lui-même représenté par Madame Delphine PLANCHENAUT, collaboratrice de Maître FOUGERET, notaire soussigné, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 25 janvier 2021, annexée aux présentes.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

A :

La Société dénommée **L'ENDROIT**, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à ARES (33740), 12 lotissement les dunes vertes, en cours d'identification au SIREN.

Représentée par Madame Sophie LEPAPE, née à FOUGERES (35), le 2 juillet 1967, demeurant à PARIS (75012), 13 bis rue Beccaria, agissant en qualité de présidente de ladite société, nommée aux statuts.

Elle-même représentée par Madame Clémence DUPONT-LEROUX, collaboratrice de Maître FOUGERET, notaire soussigné, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 25 janvier 2021, annexée aux présentes.

Il est précisé que :

1°) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions des articles L 210-1 à L 210-9 du Code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 mars 1967.

2°) La personne dénommée aux présentes, ci-dessus Madame LEPAPE, agissant au nom de la société est habilitée à cet effet en vertu d'un mandat qui lui a été conféré par tous les membres fondateurs aux termes même des statuts. Ce mandat détermine les engagements à prendre au nom et pour le compte de la société et en précise les modalités.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 30 mars 2021, la société devant alors sans

délai justifier de son immatriculation par la production d'un extrait de celle-ci délivré par le Greffe du Tribunal de commerce.

A défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, les présents engagements seront repris définitivement par les membres fondateurs de la société identifiés aux présentes, indivisément entre eux dans la proportion de leurs droits dans le capital social. Ce défaut d'immatriculation dans le délai sera constaté, à la requête de la partie la plus diligente.

Il est indiqué que les membres fondateurs de la Société sont :

- Monsieur Christian DELATTRE, demeurant à NORT LEULINGHEM (62890), 7 bis rue de la Mairie, née à AUDRUICQ le 4 octobre 1951
- Madame Sophie LEPAPE, demeurant à PARIS (75012) 13 bis rue Beccaria, née à FOUGERES le 2 juillet 1967.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

Cette location commerciale comprend deux CHAPITRES. Ceux-ci constituent ensemble un tout indivisible quelque soit leur présentation :

PREMIER CHAPITRE – CONDITIONS GENERALES

DEUXIEME CHAPITRE – CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions générales et particulières du présent contrat ont été négociées entre les parties en prenant en considération les obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du contrat. Toute clause à sa contrepartie soit dans une autre clause du présent contrat soit dans la cohérence même de l'exécution du contrat au regard de la situation du bien dans l'ensemble immobilier où il se situe. Les parties ayant veillé à écarter tout déséquilibre significatif tel que mentionné à l'article 1171 du code civil.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, celles-ci seront considérées comme modifiant les conditions générales quant aux points sur lesquels il y aurait contradiction exprès ou tacite.

Il sera éventuellement annexé à ces conditions, d'autres documents, dont la liste figurera dans les conditions particulières. Ces documents et leurs annexes, constituent pareillement un tout indivisible avec les conditions générales et les conditions particulières de la location.

Les documents et annexes sus visés ne devront être ni contraires ni contradictoires avec les conditions particulières de la location, ces dernières les primant.

EXPOSÉ

I – Propriété

Le BAILLEUR est propriétaire, aux termes d'un acte reçu par Maître VERNAUDON, notaire à ANDERNOS LES BAINS, le 2 octobre 2020.
de l'ensemble immobilier suivant :

**Commune d'ARES (Gironde), 33740
12 lotissement des Dunes vertes**

Une parcelle de terrain à bâtir sur lequel sont implantés deux socles en béton dont un avec deux IPN verticaux destinés à être démolis
figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu dit	Surface
---------	----	----------	---------

AK	175	12 lot les dunes vertes	0ha 05a 18ca
----	-----	-------------------------	--------------

ci-après désigné l'ensemble immobilier.

Un plan de cadastre de l'ensemble immobilier demeure ci-annexé.

L'immeuble objet des présentes forme partie du lot numéro 12 du lotissement dénommé « LOTISSEMENT LES DUNES VERTES ».

Le lotissement a été autorisé par arrêté délivré par Monsieur le Maire d'ARES en date du 10 février 1988.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé et le cahier des charges, a été déposé au rang des minutes de Maître RADOT, notaire à ANDERNOS LES BAINS, le 25 août 1988, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 2 septembre 1988, volume 1437 n°8.

Ledit cahier des charges est annexé aux présentes.

Rappel Servitude

Dans le cadre du titre de propriété ci-dessus visé, il a été rapporté en annexe une note sur les servitudes grevant l'ensemble immobilier.

Ladite note est annexée aux présentes et a été transmis au PRENEUR.

Le PRENEUR se déclare parfaitement informé et s'engage à respecter les servitudes pouvant grever l'immeuble objet des présentes.

II - Environnement et Prévention des Risques

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 23 juillet 2019.

Un état des risques et pollutions, ainsi que le plan de prévention des risques de la commune d'ARES est annexé aux présentes.

Le BAILLEUR déclare :

- Qu'à sa connaissance le terrain d'assiette des LIEUX LOUES n'a pas été utilisé aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée, enregistrée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

III – Diagnostique performance énergétique.

Le notaire soussigné informe les parties du caractère uniquement informatif du diagnostic performance énergétique. Le PRENEUR dispense le BAILLEUR de faire établir ledit diagnostic.

IV - Amiante

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble dans lequel est compris le local

objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire après 1^{er} juillet 1997. En conséquence, cet immeuble n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334 - 14 et suivants du Code de la Santé Publique.

V - URBANISME COMMERCIAL

Le notaire soussigné, informe les parties sur le fait que sont soumises à l'autorisation de la commission départementale de l'aménagement commercial qui a quatre mois pour statuer sur la demande :

- 1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant.
- 2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 du Code de commerce.
- 3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire.
- 4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 du Code de commerce et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés.
- 5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet.
- 6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

- 7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

VI – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Bailleur a obtenu un permis de construire délivré par la commune d'ARES, le 14 mai 2020, sous le numéro PC 033 011 20 K0003, portant sur la construction d'un bâtiment à usage commercial et entrepôt, un abri vélo et l'édification d'une clôture.

Le BAILLEUR déclare que les formalités d'affichage dudit permis ont été réalisées et qu'il n'a pas fait l'objet d'un recours sur ledit permis.

IL déclare par conséquent que le permis est définitif.

VII - CONSTRUCTION - LIVRAISON

Le Bailleur s'engage par les présentes à réaliser ou faire réaliser un local commercial, conformément aux permis de construire obtenu, en vue d'y accueillir l'exploitation du Preneur.

S'agissant d'un immeuble à édifier, le Bailleur déclare que toutes les autorisations nécessaires à sa construction (permis de construire, permis modificatif, C.D.A.C.) sont obtenues, tel qu'il est précisé ci-dessus.

Le Bailleur s'engage à réaliser l'immeuble conformément aux plans annexés, et en concordance avec le permis de construire obtenu.

Le Bailleur aura la possibilité d'apporter librement toutes modifications qui lui seraient imposées par la nature du sol ou par l'administration, en vue de l'obtention de la garantie biennale ou décennale ou de la conformité du bâtiment avec les règles de l'Art.

Plus généralement, le Bailleur garde le libre choix des moyens techniques à mettre en œuvre, dans la mesure où ce choix ne modifie pas les conditions d'exploitation du local par le Preneur.

Le Bailleur s'engage à mener les travaux à bonne fin, et à livrer l'immeuble et à le mettre à disposition du Preneur au **plus tard fin février 2021**.

La date de livraison de l'immeuble sera notifiée par le Bailleur au Preneur quinze jours avant ladite livraison.

Si le Preneur ne se présente pas à la date fixée pour la livraison, une autre convocation lui sera alors adressée par lettre recommandée avec accusé de réception pour que la prise de possession puisse avoir lieu huit jours après ce deuxième envoi. En cas de nouvelle absence du Preneur, un procès-verbal qui lui sera opposable sera dressé en son absence, ledit procès-verbal valant alors date de départ du présent bail.

La livraison sera attestée par un procès-verbal de réception qui constatera la livraison de l'immeuble objet des présentes et la remise des clefs par le Bailleur au Preneur. Le jour de ladite livraison un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement entre les parties.

Toutefois, le délai de livraison ci-dessus stipulé pourra être reporté d'un délai égal à une interruption générale des travaux, constituant un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Sont considérés comme cas de force majeure ou causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment.
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des **BIENS**, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais

spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'**IMMEUBLES** avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **BAILLEUR**.
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.
- crise sanitaire.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien loué d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **BAILLEUR** au **PRENEUR** par une lettre du Maître d'Œuvre.

Lors de cette livraison, le Preneur pourra émettre des réserves qu'il jugera utiles de formuler quant à l'engagement du Bailleur, eu égard aux prescriptions du contrat en ce qui concerne les descriptifs et plans de l'immeuble à réaliser et ce, conformément à l'usage en pareille matière et aux dispositions du Code de la Construction. Lesdites réserves, qui seront notifiées sur le procès-verbal, pourront être acceptées ou contredites par le Bailleur.

Le Bailleur disposera de deux mois, à compter de la date du procès-verbal de livraison, pour remédier aux défauts et malfaçons ayant fait l'objet des réserves.

LE **BAILLEUR** livrera un local conforme aux plans annexés. Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats d'abonnement et de branchement en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité et toute autre source d'énergie, ainsi que pour le téléphone. Le Preneur s'engage à ne rien faire, lors de son départ des lieux loués, qui puisse priver son successeur du bénéfice de ces raccordements ou qui puisse interrompre la fourniture des sources d'énergie, de l'eau ou du téléphone.

CONCLUSION DU CONTRAT

Article 1112-1 du Code civil :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Les parties déclarent avoir pris connaissance du contenu de l'article 1112-1 du Code Civil et en avoir compris à la fois le sens, la valeur et la portée. Il lui est

rappelé, en application de cette disposition que si l'une des parties a connaissance d'une information dont elle sait le caractère déterminant pour le cocontractant elle doit en informer ce dernier. Les informations déterminantes sont celles qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il lui est également conseillé de se renseigner pour mieux informer son cocontractant.

Il est également rappelé que cocontractant doit se procurer lui-même l'information dès lors qu'elle est facilement accessible, peu coûteuse et facilement visible. A défaut, son ignorance illégitime fait obstacle à toute obligation d'information.

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code ci-dessus visé, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été prises ou révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

CELA EXPOSE, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes, étant fait observé que les droits et obligations du preneur et du bailleur sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce

Le présent bail est en outre consenti aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées éventuellement par les différentes annexes en ce qu'elles ne sont ni contraires ni contradictoires avec les stipulations principales qui précèdent.

Ce bail comprend deux parties, celles-ci constituent ensemble un tout indivisible quelque soit leur présentation.

LOCATION COMMERCIALE

Sous réserve de réalisation des engagements pris par le BAILLEUR aux termes des présentes, la location commerciale aura lieu sous les conditions particulières et générales suivantes :

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES

Il est divisé en quatre catégories.

ARTICLE 1 - DESCRIPTION

- 1.1 - Objet:
- 1.2 - Désignation
- 1.3 - Durée, prise d'effet
- 1.4 - Destination
- 1.5 - Etat des lieux

ARTICLE II - CHARGES ET CONDITIONS DE JOUISSANCE

- 2.1 - Conditions générales de jouissance
- 2.2 - Entretien-réparation
- 2.3 - Travaux, agencements, améliorations
- 2.4 - Sous-location et cession
- 2.5 - Contribution, impôts et taxes
- 2.6 - Assurance, responsabilité et recours
- 2.7 - Visite et surveillance des lieux
- 2.8 - Restitution des locaux

ARTICLE III- OBLIGATIONS FINANCIERES

- 3.1 - Loyer
- 3.2 - Accessoires du loyer
- 3.3 - T V A
- 3.4 - Modalités de règlement
- 3.5 - Dépôt de garantie
- 3.6 - Cauton pour le paiement des loyers et charges
- 3.7 - Indexation du loyer
- 3.8 - Garnissement

ARTICLE IV - AUTRES OBLIGATIONS

- 4.1 - Clause résolutoire
 - 4.2 - Règlement intérieur
 - 4.3 - Clause générale
-

ARTICLE 1 – DESCRIPTION

1.1- Objet :

Caractéristiques du local

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui accepte, le local commercial répondant aux caractéristiques mentionnées aux conditions particulières ci-après et tel que défini au plan annexé au présent bail.

Modalités contractuelles de calcul de la surface

D'accord entre les parties, la surface du local est mesurée à partir :

- des axes des murs mitoyens avec d'autres parties privatives,
- des nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes
- des nus extérieurs des murs de façade,

Il n'est fait aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines, cloisons intérieures au local, etc.

1.2 - Désignation :

LE PRENEUR prendra les biens immobiliers désignés en l'article 1.1 des Conditions particulières et les acceptera dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

Il s'engage à respecter les règles de jouissance s'appliquant à ces biens et à les observer de telle façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

1.3 - Durée, prise d'effet :

La présente location est consentie et acceptée pour la durée prévue à l'article 1.3 des Conditions particulières.

La présente location cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial, industriel et artisanal. LE PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR conformément aux règles légales, effectué au moins six mois avant la fin de la période triennale en cours, **sauf dérogation définie aux conditions particulières.**

1.4 - Destination et enseigne :

LE PRENEUR devra, pendant toute la durée de la location, maintenir en état d'exploitation effective et normale, et utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé en l'article 1.2 des Conditions particulières, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement ou addition, sous aucun prétexte et même momentanément, sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR. Lesdits biens immobiliers devront en tout état de cause être utilisés pour l'exercice commercial.

LE PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits biens immobiliers, notamment agréments et autorisations d'enseigne, ou encore autorisations d'aménagements. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée de la location, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les

concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout, unique et indivisible.

Le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales, exerçant dans les diverses parties de l'assiette foncière ci-dessus analysée, pourraient lui faire.

L'enseigne a été une des conditions déterminantes des présentes. En conséquence, en cas de changement, le locataire devra y substituer une enseigne de notoriété et de gamme de prix équivalente et en avertir six mois à l'avance le BAILLEUR.

1.5 - Etat des lieux :

Un état des lieux sera contradictoirement établi par les parties à la date de la prise d'effet de la location.

ARTICLE II - CHARGES ET CONDITIONS DE JOUISSANCE

La présente location est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes, que LE PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer fixé, ni dommages et intérêts;

Elles seront applicables tant au locataire qu'à tous cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux, et tant à la présente location qu'à ceux qui lui feront suite.

Toute modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des BAILLEUR et PRENEUR. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du BAILLEUR ne pourront être considérées comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Les parties déclarent renoncer expressément à la protection accordée aux termes de l'article 1195 du Code Civil permettant la révision du contrat pour imprévision, faisant leur affaire de la survenance de circonstances imprévues rendant l'exécution du contrat excessivement plus onéreuse pour l'une des parties, en en prenant expressément le risque.

2.1- Conditions générales de jouissance:

LE PRENEUR prendra les lieux, objet de la présente location, dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR pendant toute sa durée aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit sous réserve des stipulations des Conditions particulières. Par dérogation aux articles 1719 et suivants du Code civil, le BAILLEUR n'est pas garant de la conformité des lieux à l'égard de l'application des règlements administratifs et de police liés à l'activité exercée par LE PRENEUR.

LE PRENEUR devra jouir, de manière effective, des lieux loués en locataire soigneux suivant leur destination, s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires ou voisins, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et de ses abords ne soit troublée en aucune manière, de son fait ou de celui de ses préposés, et en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service; Notamment ne faire aucun travail, ni quoi que ce soit, qui puisse constituer pour les voisins un danger ou une nuisance, engendrer bruits, odeurs, chaleur, trépidations, parasites dans l'émission ou la réception des ondes.

Il procédera à l'enlèvement périodique de ses déchets. En ce qui concerne les déchets humides, ou générateur d'odeurs, ils devront être stockés dans des containers fermés et évacués avec une périodicité suffisante pour empêcher toute gêne pour le voisinage. Il est également interdit de brûler les déchets sur place.

S'il en existe LE PRENEUR devra respecter les obligations du règlement intérieur ou de jouissance, sous réserve que ces documents soient transmis au PRENEUR par le BAILLEUR.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

En cas de liquidation des biens ou de règlement judiciaire, ou en cas de décès du PRENEUR, si celui-ci devenait une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions de la présente location et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de signification prévue à l'article 877 du Code civil.

LE PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir le BAILLEUR responsable en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que électricité, eau, gaz, téléphone, chauffage, etc... sous réserve que cette suppression et/ou diminution ne résulte pas de la faute ou de la négligence du Bailleur.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, LE PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

2.2 – Entretien-réparations :

LE PRENEUR devra maintenir en permanence les biens loués et leurs abords en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement et d'assurer toutes les réparations et remplacements nécessaires, notamment la devanture, les vitrines, les glaces, les vitres, les volets, les portes, les rideaux de fermeture, les fermetures, les installations électriques, les installations de chauffage au sens de l'article 1754 du Code civil y compris de mise à des normes nouvelles, que ce soit notamment d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.

Le BAILLEUR s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil y compris celles imposées par l'autorité administrative pour toutes nouvelles lois ou règles légales impactant les grosses réparations visées ci-dessus.

Ne peuvent pas être imputées au PRENEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

A défaut d'exécution par LE PRENEUR de ces travaux d'entretien, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

LE PRENEUR ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer l'immeuble objet des présentes et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les

biens immobiliers objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

En outre, LE PRENEUR supportera et/ou remboursera au BAILLEUR à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés en location, la quote-part afférente aux locaux loués, tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives, à l'entretien, et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, si il en existe. Il devra de même rembourser au BAILLEUR sa quote-part de frais d'eau, d'électricité, de combustible, et plus généralement de toutes dépenses relatives au fonctionnement du commerce, s'il ne les règle par directement de son côté.

2.3 - Travaux, agencements, améliorations :

1) LE PRENEUR devra accepter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres, que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de location dans les biens immobiliers objets des présentes, ainsi que dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, et ce par dérogation expresse à l'article 1724 du Code civil, sous réserve de ne pas empêcher le maintien de l'activité du PRENEUR.

2) Le PRENEUR devra obtenir toutes autorisations administratives nécessaires que ce soit pour les premiers travaux ou tous travaux pendant le cours du présent bail, Il devra dans tous les cas en justifier au BAILLEUR par la remise d'une copie de ladite autorisation.

LE PRENEUR ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à la location des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou bien nuire à sa solidité, faire des percements de murs ou de planchers, ou des changements de distribution affectant la sécurité ou la solidité de l'immeuble, **sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.**

En tout état de cause, le PRENEUR s'interdit d'intervenir pour le premier œuvre.

LE PRENEUR devra soumettre, pour agrément du BAILLEUR et de son architecte, son projet d'aménagement, y compris les enseignes, l'installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, devra faire l'objet du même consentement du BAILLEUR. En tout état de cause, les travaux, de quelque nature qu'ils soient, devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR, si ce dernier le souhaite.

Les aires de circulation desservant les emplacements de parkings et les accès aux biens loués ne pourront être utilisées que pour leur destination normale, sauf dispositions particulières dont le BAILLEUR se réserve la faculté.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques réalisés pour convenance personnelle par LE PRENEUR en cours de relations contractuelles, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, sauf les aménagements spécifiques à l'enseigne, deviendront lors de son départ, ou de ses ayants cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR.

Etat prévisionnel des travaux

Le bailleur devra communiquer au preneur:

1°) - Un état prévisionnel des travaux concernant l'ensemble immobiliers et qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivant le présent bail;

2°) - Un état récapitulatif des travaux concernant l'ensemble immobilier et qu'il a réalisés au cours des trois années précédant le présent bail.

A cet effet le BAILLEUR précise au PRENEUR, qu'en dehors des travaux nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier objet des présentes, ce dernier n'a pas fait l'objet de travaux dans les trois années précédant le présent bail, et il n'est pas prévu de travaux sur les trois années suivant la prise d'effet des présentes.

En application du texte susvisé et de l'article R. 145-37 du Code de commerce, le Bailleur transmettra au Preneur, tous les trois (3) ans, dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux réalisés et un nouvel état prévisionnel des travaux à réaliser.

2.4 - Sous-location et cession :

2.4.1 - Sous-location

LE PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou partie les biens loués ni se substituer toute personne physique ou morale dans les lieux loués par voie de location-gérance ou autrement, ni concéder à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit ou temporaire, l'usage des lieux loués, **sauf accord exprès et par écrit du BAILLEUR**

L'autorisation expresse d'une sous-location, totale ou partielle, qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des biens loués, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du BAILLEUR.

Il en résulte qu'en aucun cas, le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au BAILLEUR, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location à lui consentie.

L'autorisation expresse d'une location gérance ne fera pas davantage novation aux stipulations de la présente sous-location; par ailleurs, l'acte de location-gérance devra, à peine de nullité, comporter garantie pendant la durée de la location-gérance, ce dont LE PRENEUR devra justifier au BAILLEUR.

2.4.2 Cession

A/ Droit de cession

LE PRENEUR ne pourra céder son droit à la présente location, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et à charge de respecter le droit de préférence stipulé ci-dessous, et être à jour du paiement des loyers et charges, ainsi que de l'établissement d'un état des lieux contradictoire.

Le projet de cession devra être préalablement signifié par LE PRENEUR au BAILLEUR afin qu'il puisse exercer éventuellement son droit de préférence.

B/ Droit de préférence :

LE PRENEUR notifiera au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avant-contrat de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- les conditions essentielles de la cession envisagée, avec un projet de l'acte,
- les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification, la date de prise d'effet, le prix, les modalités de paiement et les clauses particulières (stock,

matériel, personnel, ...)

S'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire mêmes souscrits sous la condition suspensive du respect du droit de préférence et des formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement comporter la dénonciation de l'intégralité dudit acte.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer LE PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu et à égalité des conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. A défaut, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé au bénéfice de ce droit.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous trente jours sauf si la convention passée avec l'acquéreur prévoyait un délai plus long, auquel cas la cession devrait être régularisée dans ce délai.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée de la location, de ses prorogations ou renouvellements ;

En outre, dans le cas où LE PRENEUR serait une société, le droit de préférence s'appliquerait non seulement en cas de cession du droit à la location ou du fonds de commerce lui-même comme il vient d'être dit, mais également en cas de cession des droits sociaux impliquant directement ou indirectement soit une prise de contrôle des droits de vote dans la société, soit un changement dans la direction de la société ou les deux cumulativement, excepté dans le cas de cession des droits sociaux au bénéfice de l'un des associés de la société preneuse au jour de la cession ou au bénéfice de toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans cette hypothèse le droit de préférence portera sur le fonds de commerce, et non sur les droits sociaux.

D'autre part, ce droit de préférence s'applique à toute cession à titre onéreux, notamment par adjudication. Dans ce dernier cas, le délai de réponse du BAILLEUR partira de la notification qui lui a été faite du cahier des charges, du nom du ou des adjudicataires, et de la constatation de la réalisation des conditions suspensives prévues dans le cahier des charges.

Le strict respect par LE PRENEUR de la procédure prévue au présent article est stipulé à peine d'inopposabilité au BAILLEUR de la cession.

C/ Régularisation de la cession

Toute cession sera régularisée par acte authentique. Cet acte constatera l'intervention du BAILLEUR à peine de nullité de plein droit. Une copie exécutoire lui sera remise aux frais du PRENEUR.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au BAILLEUR de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Le strict respect par LE PRENEUR de la procédure ci-dessus prévue est stipulé à peine d'inopposabilité de la cession au BAILLEUR.

Sauf en cas d'exercice du droit de préférence, le PRENEUR cédant restera

caution solidaire de l'exécution par le cessionnaire de l'ensemble des clauses et conditions de la location, dont entre autres, le paiement des loyers et des charges et les obligations financières liées à la présente location.

Cette caution produira effet pendant une durée de trois ans à compter de la cession. Elle se prolongera donc du temps nécessaire pendant le renouvellement de la location, si la cession est intervenue moins de trois ans avant son expiration.

Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant du défaut, par le cessionnaire, de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, dont entre autres, le paiement des loyers et des charges et les obligations financières liées au présent bail; et ce dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle le paiement du loyer et des charges est dû.

Il est également précisé que, s'agissant d'une caution solidaire, les cédants successifs renoncent à tout bénéfice de discussion ou de division, et que le BAILLEUR ne sera pas tenu envers eux d'effectuer la moindre formalité, dans le cas où il viendrait à consentir des délais de paiement au débiteur principal.

d°/ droit légal de préférence du preneur

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

2.5 - Contribution, impôts et taxes - Taxe foncière :

LE PRENEUR paiera les contributions personnelles, mobilières, locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera de même la taxe foncière (totalité du bordereau), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées liés au bien objet des présentes. Il remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet dès lors qu'elles sont relatives au bien loué et à l'activité du PRENEUR.

LE PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

2.6 - Assurance, responsabilité et recours :

LE PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés, pendant toute la durée du bail, son matériel fixe ou mobilier, ses meubles et objets mobiliers, les marchandises, lui appartenant ou lui ayant été confiés par un tiers, ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers, et ce contre les risques d'incendie, d'explosion, de chute de la foudre, de dégâts des eaux, d'attentats et de catastrophes naturelles. Il devra aussi être garanti contre la responsabilité civile découlant de son activité, les recours des voisins et des tiers, les bris des glaces et généralement tous les risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies.

LE PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances, acquitter régulièrement ses primes et cotisations, et fournir au BAILLEUR à l'entrée dans les locaux et ensuite à première réquisition de sa part une attestation de la ou lesdites

compagnies précisant que les dispositions prévues au présent bail, en matière d'assurance, sont respectées.

De son côté, le BAILLEUR, souscrira un contrat d'assurance garantissant la totalité de l'immeuble dont les Locaux loués en valeur de reconstruction à neuf et notamment contre les risques suivants :

- tous dommages et notamment les risques suivants : risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, dégradations de l'immeuble (toiture, murs, systèmes de fermeture) liées à un vol
- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire
- les recours des voisins et des tiers.

Après d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du BAIL et ses renouvellements.

Etant précisé que la valeur de reconstruction à neuf évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance (indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment, ou indice des Risques Industriels).

Les polices d'assurance du PRENEUR devront stipuler une clause de renonciation à recours que LE PRENEUR et son assureur seraient en droit d'exercer contre le BAILLEUR et son assureur ; le BAILLEUR et son assureur renonçant et pareillement à recours contre le PRENEUR et son assureur. Il est bien entendu que si ces renoncements réciproques étaient dénoncés par les assureurs, les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Dans le cas où des sous-location ou des cessions seraient réalisées, les contrats d'assurance des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR, le locataire ou le cédant, et les polices ci-dessus contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Dans le cas de sinistres, les sommes qui seraient dues au PRENEUR par le ou les compagnies d'assurances formeront au lieu et place du matériel, des objets et effets mobiliers, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. A cet effet, les présentes valent transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Destruction des Locaux loués

Il sera fait application de l'article 1722 du Code civil, qui prévoit la résiliation de plein droit du bail en cas de destruction totale par cas fortuit de la chose louée, ou de tout autre événement ou destruction partielle affectant les Locaux loués rendant impossible l'exercice normal de l'activité du PRENEUR ou rendant nécessaire l'évacuation totale, et quelle qu'en soit la durée, des Locaux loués.

Si le Bailleur, ou ses ayants-droits ou ayants-causes, procédaient à la reconstruction des Locaux loués, le Preneur bénéficie d'un droit de préférence, sur tout autre locataire pour la remise en location des Locaux loués, au même charges et conditions que le présent bail. Dans l'hypothèse d'une mise en location passée en méconnaissance de la présente clause, le Preneur sera fondé à diligenter à

l'encontre du Bailleur, toute procédure aux fins d'obtenir des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

De la même manière et par application de l'article 1722 du code civil, LE PRENEUR aura la possibilité, en cas de destruction partielle, de demander soit une diminution du loyer, soit la résiliation du même bail, sans dédommagement.

2.7 - Visite et surveillance des lieux :

Pendant la durée de la location, aux jours et heures ouvrables, et sous réserve d'en être averti 48 heures ouvrées à l'avance, LE PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR, son architecte, tous et ouvriers pénétrer dans les biens loués pour constater leur état ou y effectuer tous travaux décidés par le BAILLEUR et visés à l'article 2.3 ci-dessus.

LE PRENEUR devra, dans les mêmes conditions, laisser visiter lesdits biens immobiliers par le BAILLEUR, ses représentants ou d'éventuels locataires ou acquéreurs, en cours ou en fin de bail, ou en cas de résiliation pendant une période de six mois, précédant la date prévue pour son départ; il souffrira l'apposition d'écriteaux, de panneaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

2.8 - Restitution des locaux :

En fin de jouissance, LE PRENEUR devra, au moins quinze jours à l'avance, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement, et lui donner sa nouvelle adresse.

Avant tout déménagement, ou enlèvement, même partiel, des matériels ou mobiliers, LE PRENEUR devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires, et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions fiscales et sociales à sa charge, tant pour les années non encore prescrites que pour l'année en cours.

LE PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration de la location, rendre les biens immobiliers donnés à la location en bon état d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel LE PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR. Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer. A défaut, l'état des lieux sera adressé le jour de l'expiration de la location; au cas où LE PRENEUR ne serait pas présent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra, le cas échéant, se faire assister par un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais de ces interventions étant supportés par LE PRENEUR.

En cas de non libération des locaux après la fin de la location par expiration normale, par résiliation amiable, judiciaire ou de plein droit, ou par suite de travaux de remise en état à charge du PRENEUR à effectuer après cette date, LE PRENEUR sera redevable d'une indemnité d'occupation proportionnelle à la durée de cette occupation et forfaitairement fixée au loyer global des douze derniers mois de location, avec ses charges et accessoires.

ARTICLE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

3.1 - Loyer :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel, valeur de base dont le montant est fixé à l'article 3.1 des Conditions particulières et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées à l'article 3.7 ci-après des Conditions générales.

3.2 - Accessoires du loyer :

LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part des charges, contributions, taxes, assurances et les prestations relatives aux services communs et éléments d'équipement (parkings, voies d'accès et de circulations, espaces verts, candélabres), notamment celles visées aux articles 2.2 (dernier alinéa), 2.5 (2ème alinéa) des Conditions générales.

Les accessoires du loyer seront répartis au prorata des surfaces respectivement louées.

Ces catégories de charges sont les suivantes :

- entretien, réparation, réfection, des espaces verts, parkings et voiries,
- contrôle des installations électriques et de sécurité du parking
- consommation d'eau et d'électricité des parties communes
- rémunération et charges du personnel affecté à la gestion (hors gestion locative), l'entretien, et la sécurité de l'ensemble immobilier, en ce compris les voies de circulations, parking et espaces verts.
- entretien et remplacement des pompes électriques pour l'évacuation des eaux pluviales et le nettoyage du décompteur.
- entretien et remplacement des éclairages,
- entretien, réparation, réfection et signalisation sur le parking, les circulations et espaces verts de l'ensemble immobilier commercial.
- entretien, réparation, réfection de toutes canalisations, câbles, conduits souterrains et appareil, pour l'alimentation, la desserte et l'évacuation de tout fluide (électricité, gaz, téléphone, eau potable, eaux usées et pluviales...).

Ce remboursement se fera par appel d'une provision (incluant une provision sur les impôts, contributions visées ci-dessous) versée par LE PRENEUR, avec chaque terme de loyer. Le BAILLEUR se réservant la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles. A la clôture de chaque période annuelle en fin d'année civile, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction des charges et autres contributions effectivement acquittées. La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou avoir à imputer sur les termes suivants, interviendront par facture séparée, envoyée au moins 30 jours à l'avance.

LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part du montant de l'impôt foncier et des contributions, taxes et redevances de toute nature auquel les locaux loués et les parties communes (parkings et voies de circulation) peuvent et pourront être assujettis ainsi que toutes taxes locatives frappant ou pouvant frapper les lieux loués pendant la durée de la location. Ladite quote-part sera calculée pour les biens loués au PRENEUR, en fonction de la valeur affectée à chaque local par l'Administration fiscale. Le remboursement en aura lieu sur la base des justificatifs relatifs à la base d'imposition et au mode de calcul retenu qui devront être joints par le BAILLEUR à sa demande. Si le bien loué est une partie du local pris comme référence par l'administration fiscale, l'impôt foncier sera calculé au prorata des surfaces.

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, ci-dessus devra donner lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au preneur dans les six mois suivant cet arrêté des comptes et accompagné des justificatifs. En cours de bail, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

3.3 - T.V.A. :

Le loyer et ses accessoires ci-dessus s'entendent hors taxes. LE PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la Taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

3.4 - Modalités de règlement :

LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires d'avance, TRIMESTRIELLEMENT et D'AVANCE, par virement ou prélèvement automatique.

Tous paiements sont effectués au siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

3.5 - Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, LE PRENEUR doit verser au BAILLEUR, une somme égale à un terme de loyer hors taxe à titre de dépôt de garantie, dont le montant est fixé à l'article 3.3 des Conditions particulières. Ce dépôt sera remis au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil. Il ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance de loyer ou d'accessoires au loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions de la location, notamment après exécution des travaux de remise en bon état locatif des biens loués, et de la production des acquits visés à l'article 2.8 des Conditions générales.

Lors de chaque révision ou variation du prix de loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions.

3.6 - Caution pour le paiement des loyers et charges :

Sans objet.

3.7 - Indexation du loyer :

Les parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que, jusqu'à l'expiration de la location, le loyer de base fixé comme il a été dit, sera de plein droit, sans aucune formalité ni demande, révisé annuellement et indexé sur les variations de l'indice trimestriel officiel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le taux de variation indiciaire sera calculé en tenant compte :

- d'une part, du dernier indice connu à la date anniversaire de la prise d'effet des présentes ;
- d'autre part, de l'indice strictement correspondant de l'année précédente.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice officiel choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié. Si l'indice visé au présent article venait à cesser d'être publié par l'I.N.S.E.E., les parties décident de le remplacer par un indice déterminé d'un commun accord, ou à défaut par un expert choisi par elles sur la liste des experts des baux commerciaux. Si les parties ne s'entendent pas sur ce choix, l'expert sera désigné par le juge des loyers saisi par la partie la plus diligente.

3.8 - Garnissement :

LE PRENEUR garnira les biens loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée de la location, de meubles, matériels et marchandises, en qualité et valeur suffisante pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement des loyers et accessoires, et de l'exécution des conditions et charges du présent contrat.

ARTICLE IV - AUTRES OBLIGATIONS

4.1 - Clause résolutoire :

A défaut d'exécution parfaite par LE PRENEUR de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, si minime soit-elle, notamment le paiement d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires à leur échéance exacte, le contrat sera résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, si bon semble au BAILLEUR.

LE PRENEUR s'engage à ce sujet, pour le cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

"Le créancier convient expressément que le BAILLEUR des locaux satisfait aux exigences de l'article 14 de la loi du 17 mars 1909, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au PRENEUR reproduisant les termes: *"A défaut d'exécution parfaite par LE PRENEUR de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux, sans qu'il soit besoin d'autre formalité"*.

L'expulsion du PRENEUR est, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé immédiatement exécutoire par provision. Le refus de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du BAILLEUR à une indemnité d'occupation sans titre, telle qu'elle est définie à l'article 2.8 des Conditions générales, sans préjudice des dommages-intérêts.

Dans le cas où LE PRENEUR ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les biens loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la présente clause résolutoire ne pourra être considérée comme simplement comminatoire ou de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil (la résolution doit être demandée en justice, un délai peut être accordé au défendeur selon les circonstances). Elle devra donc être exécutée rigoureusement par les parties dont elle forme la Loi aux termes des articles 1134 et 1135 du code civil, sans qu'aucune offre ou consignation ultérieure puisse en arrêter les effets.

Pénalité de retard et autre

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et plus généralement des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, celles-ci seront automatiquement et de plein droit, après mise en demeure préalable effectuée par écrit par le BAILLEUR et demeurée infructueuse pendant un mois, majorée à titre de clause pénale non réductible, de dix pour cent (10 %) de leur montant.

4.2 - Règlement intérieur - règlement de jouissance

Si cela devenait nécessaire, le Bailleur a la possibilité de mettre en place un règlement intérieur et de jouissance, régissant les règles de vie commune de l'ensemble immobilier. Dans cette hypothèse ; le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations dudit règlement intérieur ou du règlement de jouissance, et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, ainsi que par tous ceux auxquels, à quelque titre que ce soit, il transférera la jouissance des locaux, s'il y est autorisé par ailleurs, sous réserve des stipulations des Conditions particulières.

En cas de modification du règlement intérieur ou du règlement de jouissance par le Bailleur, le Preneur devra en respecter les clauses et stipulations du nouveau règlement et les faire respecter par ses collaborateurs et employés, ainsi que par tous ceux auxquels il transférera la jouissance des locaux, s'il y est autorisé par ailleurs, cette obligation constituant une condition du présent bail.

Sans recours possible contre le Bailleur, et après une mise en demeure restée infructueuse, le Preneur devra payer directement les amendes et pénalités prévues par le règlement intérieur, et qui pourront lui être infligées pour non respect des dispositions du règlement intérieur et sera tenu de celles éventuellement encourues du fait des personnes travaillant à son service.

4.3 - Clause générale :

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu de la location, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Enfin, pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat, les parties s'en rapporteront aux usages locaux.

CHAPITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE I - DESCRIPTION**1.1 Désignation de l'Immeuble :**

Commune d'ARES (33740)
12 lotissement les Dunes

Un local commercial, pris en l'état, dont la situation est figurée sur le plan annexé aux présentes, d'une surface plancher d'environ 180m² dont environ 77 m² de surface de vente.

Avec droit d'utilisation des parkings et voies d'accès communs de l'ensemble immobilier.

Le plan de situation du local commercial est demeuré annexé.

1.2 Destination : immeuble à usage commercial destiné à l'activité ci-après à l'exclusion de toutes autres activités : **VENTE DE MEUBLES ET DECORATION**

1.3 Durée : **DIX (10) années entières et consécutives dont SIX (6) années fermes.**

LE PRENEUR s'engage d'ores et déjà à ne pas résilier son bail à la fin de la première période triennale. En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 (alinéa 2), LE PRENEUR n'aura la faculté de donner congé avec préavis de six mois qu'à expiration de la deuxième période triennale, soit au terme des six premières années.

À titre de condition essentielle déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, il est expressément convenu quelque soit le sort du présent contrat, qu'au cas où LE PRENEUR ne respecterait pas la clause de renonciation ci-dessus, et quitterait les lieux avant l'expiration des six premières années de la location, il s'engage par les présentes à verser au BAILLEUR en contrepartie du préjudice subi par ce dernier, une indemnité ne pouvant être inférieure à la somme des loyers restant dus entre la date de résiliation effective et la fin de la sixième année de la location, outre révision et charges y afférents pour la même période.

En cas de non-paiement de ladite indemnité dans les quinze jours de la demande écrite faite par le BAILLEUR par lettre recommandée avec A.R., son montant produira de plein droit, et sans qu'il soit besoin de réclamation ou de mise en demeure, intérêts au taux de base bancaire à cette date augmenté de trois points.

- Prise d'effet : à compter de la livraison prévue au plus tard le **28 février 2021**.

ARTICLE II – CONDITIONS PARTICULIERES

NEANT

ARTICLE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

3.1 Loyer annuel H.T.

Le loyer initial est fixé à la somme de **QUARANTE DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €)** hors taxes, hors charges payable trimestriellement et d'avance, indexé sur l'indice des loyers commerciaux, tel que prévu aux présentes.

Le premier versement aura lieu un mois après la prise d'effet des présentes, en franchise de loyer.

3.2 Accessoires du loyer :

Les accessoires du loyer (cf. article 3.2 des conditions générales) seront répartis entre les immeubles prévus en fonction de leur surface respective.

3.3 Dépôt de garantie – caution bancaire :

LE PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, par la comptabilité du notaire soussigné, un dépôt de garantie équivalent à un terme de loyer hors taxe, soit **DIX MILLE CINQ CENT EUROS (10.500,00 €)**.

3.4 Révision : annuelle dès la première année telle que prévu aux conditions générales.

3.5 PARTICIPATION aux travaux d'aménagement du bâtiment

Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, par la comptabilité du notaire soussigné, une somme de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €)** hors taxe, plus la TVA au taux de 20%, correspondant à sa quote part de participation aux travaux d'aménagement de l'immeuble objet de la présente location.

ARTICLE IV - FRAIS D'ACTE

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par LE PRENEUR, et dus à Maître Matthieu FOUGERET, notaire à SAINT OUEN DES TOITS, 16 rue de l'abbaye, rédacteur des présentes.

Lesdits frais, réglés ce jour sur présentation de la convention d'honoraires, s'élèvent à **3.360,00 euros TTC**, déterminés de la manière suivante :

- Honoraires hors taxe de rédaction propre à Me FOUGERET	2.800,00 €
- TVA à 20 % sur honoraires,	560,00 €

LE PRENEUR, ou ses ayants droit, devra rembourser au BAILLEUR tous les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Tout PRENEUR pourra se faire accompagner de son conseil, toutefois sa rémunération sera en sus.

ARTICLE V - ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en son siège social, et LE PRENEUR en son siège social.

REMUNERATION DE L'INTERMEDIAIRE

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par la société **AGORA Groupe**, Société par Actions Simplifiées au capital de 5.000 € ayant son siège social à NANTES (44), 3 place Emile SARRADIN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES (44) sous le numéro 818 188 369.

En conséquence le Preneur, qui en a seule charge aux termes du mandat, doit à ladite société un honoraire convenu de **QUATORZE MILLE SIX CENTS**

EUROS hors taxes (14.600,00 € HT), soit DIX SEPT MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (17.520,00 €) TTC, payé ce jour par la comptabilité du Notaire soussigné.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

Pouvoir
Kbis BAILLEUR
Statuts du PRENEUR
Permis de construire et plans
ESRIS
Servitudes
Cahier des charges du lotissement

DONT ACTE sans renvoi

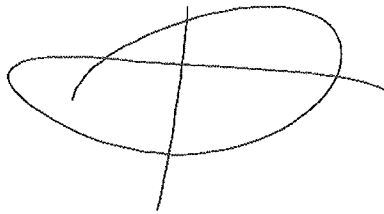
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

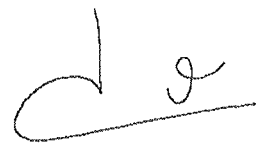
**Mme
DUPONT-LEROUX
Clémence**
représentant de la
société dénommée
L'ENDROIT a signé

à SAINT-OUEN-DES-TOITS
le 29 janvier 2021



**Mme PLANCHENAULT
Delphine** représentant
de la société
dénommée **SOCIETE
CIVILE IMMOBILIERE
P.J.N.** a signé

à SAINT-OUEN-DES-TOITS
le 29 janvier 2021



**et le notaire Me
FOUGERET MATTHIEU** a
signé

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT ET
UN
LE VINGT NEUF JANVIER

