

Bail Commercial
Brousse Tarn

210158 01
JLA/NB/ N°419

6132400

L'AN DEUX MILLE TROIS,
Le ONZE MARS
A SAINT JUERY (81160), 20, avenue Jean Jaurès, au bureau annexe de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Jean-Louis ALARY, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Bernard BOCQUET, Jean-François-Régis COCHELIN, André
VEGA, Michel TELLIER, Pierre TELLIER et Jean-Louis ALARY, notaires
associés», titulaire d'un Office Notarial à ALBI (Tarn), 24, rue de Genève,
soussigné,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" - :

La Société dénommée **S.C.I. BROUSSE CAVAGNAC**, Société Civile au capital de 2000 €, dont le siège est à CAVAGNAC (46110), "Cavagnac", identifiée au SIREN sous le numéro 437 775 927 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAHORS (46000).

Représentée par Monsieur David DELOUIS, clerc de notaire, domiciliée à SAINT JUERY, 20 avenue Jean Jaurès, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean BROUSSE aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CAVAGNAC du 4 février 2003 dont l'original est demeuré annexé au présent acte après mention.

Monsieur Jean BROUSSE ayant lui même agi en sa qualité de gérant de la société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 14 des statuts de la Société.

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée **L'ALBIGEOISE DE PATONS**, Société à responsabilité limitée au capital de 208.000 €, dont le siège est à SAINT JUERY (81160), rue Jean Mermoz, identifiée au SIREN sous le numéro 340 409 713 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBI.

Représentée par son gérant, Monsieur Dominique SALES, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 15 des statuts de la Société.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination "Le BAILLEUR" ou "Le PRENEUR", elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" par ces présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce des articles L 145-1 et suivants, au "preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

h.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

A CUZANCE (Lot), au lieudit « Cuzance »,
Une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un hangar,
Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	851	Cuzance	00ha 04a 23ca
F	848	Cuzance	00ha 00a 34ca

Total surface : 00ha 04a 57ca

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

URBANISME

Il ressort d'une note de renseignement d'urbanisme n° RU 046 086 02MR008 délivrée le 1^{er} octobre 2002 et annexé à la minute d'un acte reçu par Maître VIALLETES-MURAT, notaire à MARTEL (Lot), le 25 novembre 2002 que le bien objet du présent bail est soumis aux Règles Nationales d'Urbanisme (R.N.U.) et se situe en zone C de la carte communale de CUZANCE approuvée le 28 mai 2002.

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

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er mars 2003, pour se terminer le 28 février 2012.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

Le "preneur" aura dans les formes et délai de l'article L 145-9 dudit Code la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Il pourra toutefois dans les mêmes formes et délai donner congé à tout moment lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou aura été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Cette disposition est également applicable à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Il est rappelé, par ailleurs, que le « bailleur »

a/ - tient de l'article L 145-4 alinéa troisième la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 dudit Code, 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, le tout sans préjudice de l'indemnisation du « preneur » prévue par les dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce ;

b/ - peut, aux termes de l'article L 145-6 du Code de Commerce, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un section ou périmètre prévu aux articles L 313-3 et L 313-4 du Code de l'Urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sous réserve d'offrir de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance et le locataire a deux mois soit pour accepter soit pour contester, en cas de silence de sa part il est réputé accepter. Etant observé que le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession définie à l'article L 145-7 du Code de Commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "preneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le « bailleur » devra adresser au « preneur », plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

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

A défaut de congé de la part du « bailleur » ou de demande de renouvellement de la part du « preneur » dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée à laquelle le « bailleur » pourra mettre fin à tout moment selon les usages locaux par un congé avec offre ou refus de renouvellement ou le « preneur » par une demande en renouvellement.

Le refus de renouvellement pourra résulter d'un congé du « bailleur » délivré par voie d'Huissier plus de six mois avant l'expiration du bail, moyennant le versement au « preneur » d'une indemnité d'éviction correspondant à la valeur marchande du fonds, à son déménagement et au coût de sa réinstallation. Toutefois, cette indemnité n'est pas due dans les cas suivants :

- lorsque le « bailleur » peut se prévaloir d'un motif grave et légitime à l'encontre du « preneur » ;
- lorsque l'immeuble est devenu insalubre et dangereux, et doit donc être démoli, que ce soit totalement ou partiellement ;
- lorsque le bailleur veut reprendre pour construire ou reconstruire et qu'il est en mesure d'offrir au « preneur » un local de remplacement.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être affectés par le preneur au stockage, au dépôt et à la distribution de matériel et de marchandises à l'exclusion de tout autre activité même temporairement.

Le stockage, le dépôt et la distribution de marchandises et de matériel dangereux, malodorants ou insalubres est expressément interdit.

Le « preneur » ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, la destination sus-indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes ou complémentaires sans respecter la procédure ci-après telle qu'elle est prévue aux articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce :

h.

- en cas de déspecialisation partielle : s'agissant de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, elles sont soumises seulement à une déclaration préalable faite par acte extra-judiciaire par le « preneur » au « bailleur ». L'activité connexe s'entend de celle qui a un rapport étroit avec l'activité initiale, l'activité complémentaire est celle qui est nécessaire à un meilleur service de l'activité principale. Le « bailleur » a un délai de deux mois à compter de la réception de l'acte extra-judiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

- en cas de déspecialisation totale ou plénière : s'agissant d'un changement total d'activité, le « preneur » peut être autorisé à exercer dans les lieux une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, et ce lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, le caractère et la situation de l'immeuble et la réglementation applicable. L'autorisation préalable du « bailleur » est nécessaire et doit être demandée par acte extra-judiciaire, et le « bailleur » a trois mois à compter de la réception de l'acte extra-judiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

CHARGES ET CONDITIONS

- ETAT DES LIEUX

Le "bailleur" loue les locaux au "preneur" dans leur état actuel. Le "preneur" prendra les lieux dans l'état où il se trouveront lors de son entrée en jouissance et ne pourra exiger aucune réparation en cours de bail pour quelque raison que ce soit.

En conséquence, le "preneur" assumera, au lieu et place du "bailleur", toutes réparations et opérations d'entretien, sans exception, nécessaires à l'utilisation des locaux, conformément à l'usage auquel ils sont destinés.

Un état des lieux sera dressé entre les parties dans les huit jours de l'entrée en jouissance du « preneur » aux frais de ce dernier, directement entre les parties ou par ministère d'Huissier. A défaut de cet état, le « preneur » sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives.

- ENTRETIEN - REPARATION.

Le "preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code Civil, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations locatives.

Les réparations dites locatives sont celles régies par l'accord de la commission Delmon de Novembre 1975 et celles issues de la jurisprudence.

Il supportera en outre, les travaux et charges visés aux articles 605 et 606 du Code Civil.

En conséquence, il ne pourra exiger du « bailleur » aucune réparation autres que celles énoncées par l'article 606 du Code Civil. L'article 606 dispose que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Ces réparations ne sont pas à sa charge quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le "bailleur" l'entretien complet des fermetures des locaux d'exploitation ainsi que tous équipements et installations ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et il devra les rendre en fin de jouissance en parfait état d'utilisation.

En fin de jouissance, le preneur rendra l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement, le tout dans le respect des dispositions qui précèdent.

OBLIGATION D'INFORMER LE BAILLEUR

Il ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les lieux loués et préviendra sans retard le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être tenu personnellement responsable, de toute atteinte à sa propriété, et de toutes détériorations et dégradations qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

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

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "bailleur" comme il a été dit ci-dessus, aux frais exclusifs du « preneur ».

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "preneur", même avec l'autorisation du "bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du « preneur » et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Le bailleur, en fin de jouissance du preneur, se réserve la possibilité de lui demander la remise en l'état des locaux loués, sauf pour des travaux ou améliorations qu'il aurait préalablement autorisés.

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

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

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

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

5.

- **EXPLOITATION.** - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le "preneur" devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au "preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du "bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités.

- **IMPOTS DIVERS.** -

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

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur même à titre provisionnel, en même temps que chaque terme du loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires - et notamment celles visées à l'article 23 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 à laquelle il n'est fait référence dans le présent bail que pour la présente clause.

- les taxes municipales afférentes aux locaux loués, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les droits de voirie, les frais de gestion s'y rapportant, ainsi que toutes taxes actuelles ou toutes nouvelles taxes de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit, pouvant être mises à la charge des locataires, payables en contrepartie des services dont le preneur profite directement, qui existent à ce jour.

- les droits ou taxes exigibles sur le présent bail ci-après définis.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, le bailleur s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

Il acquittera en outre les charges communes de zone industrielle et d'Association Syndicale, s'il en existe.

En cas de mise en copropriété de l'immeuble, le « preneur » paiera les charges dont s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

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

- **ASSURANCES.** - Le "preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à qui il sera tenu de communiquer une copie du présent article, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

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

Spécialement, le « preneur » devra adresser au « bailleur », dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

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

Le « preneur » assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers.

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

Le « preneur » renonce à tous recours contre le « bailleur » et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques. Il s'engage, de même, à obtenir la renonciation à tous recours de ses assureurs contre le « bailleur » et ses assureurs.

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

Pendant la durée du bail, le « bailleur » se réserve la faculté de demander au « preneur » de souscrire toutes autres polices qui s'avéreraient nécessaires.

- CESSIION - SOUS-LOCATION. -

- Cession

Le preneur ne pourra librement céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur d'une branche d'activité, d'un établissement ou de l'activité développée dans les locaux loués, en restant garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs pour le paiement du loyer et pour l'exécution de toutes les charges et obligations du présent bail, alors même qu'il ne serait plus dans les lieux loués et aurait lui même cédé ses droits.

Cette solidarité sera limitée, pour chaque cédant, à une durée de trois ans à compter de la cession (il s'entend de trois ans à compter de la signature de l'acte authentique constatant le transfert définitif du droit au présent bail).

Cette durée de trois ans s'entend même si ses effets se produisent sur une période de renouvellement par suite, par exemple, d'une cession intervenant au cours de la dernière période triennale du présent bail.

La clause de solidarité ci-dessus s'appliquera dans tous les cas d'apport.

- Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les lieux loués.

Les locaux loués forment un tout indivisible et indissociable de commune intention entre les parties.

- Location-gérance

Le preneur pourra donner son fonds en location gérance.

- Conditions de validité des cessions ou sous-locations et location-gérance

Pour être valable, toute cession, toute location-gérance, et si elle venait à être autorisée toute sous-location, devra être constatée par acte notarié, en présence du bailleur ou lui dûment appelé. Elle ne pourra être consentie pour un loyer inférieur à celui du présent bail. Le cessionnaire, le locataire-gérant ou le sous-locataire devra s'obliger, solidairement avec le cédant ou le preneur principal, au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant.

Une copie exécutoire de l'acte de cession, de sous-location ou de location-gérance sera délivrée au bailleur, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct.

D'autre part, le preneur s'oblige, à ses frais, à informer les prédécesseurs garants en cas de cession, location-gérance ou sous-location.

- CESSION DE FONDS PAR LE PRENEUR PRENANT SA RETRAITE ET DESPECIALISATION - Conformément aux dispositions de l'article L 145-51 du Code de Commerce, lorsque le « preneur », ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, aura signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le « bailleur » aura, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le « bailleur », son accord sera réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance. La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

- DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE. - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

Si les locaux loués viennent à être détruits en partie seulement pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

a) si le « preneur » subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à cent quatre vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le « preneur » pourra, si bon lui semble, résilier sans indemnité le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

b) si le « preneur » ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue des travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à cent quatre vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le « bailleur » devra entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux sus-visés, le « preneur » aura le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le « bailleur » recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi comme ci-dessus.

Le « preneur » renonce d'ores et déjà à tout recours envers le « bailleur » tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyers fixées comme il est indiqué ci-dessus.

- EXPROPRIATION DE L'IMMEUBLE

Ce bail sera également résilié, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, le preneur conservera tous ses droits à indemnité à l'encontre de l'autorité expropriante. Conformément aux dispositions de l'Article L.13-20 Alinéa second du Code de l'Expropriation pour cause publique, le bailleur devra faire connaître à l'expropriant son preneur, à peine de tous dommages et intérêts.

En ce qui concerne l'indemnité devant être versée par l'expropriant, le preneur reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné qu'en application de l'Article L.13-14 Alinéa 2 du Code précité, il ne pourra se prévaloir des améliorations faites s'il apparaît qu'elles ont eu pour objet d'obtenir une indemnité plus élevée.

Le locataire déclare qu'il a été informé du fait que les indemnités sont, en principe, fixées en espèces mais qu'en application de l'Alinéa second de l'Article L.13-20 du Code précité, l'expropriant peut offrir au locataire évincé un local équivalent situé dans la même agglomération. Dans ce cas, il pourra être alloué au locataire une indemnité de déménagement assortie, le cas échéant, d'une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

- VISITE DES LIEUX.- Le "preneur" devra laisser le "bailleur", son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance. En cas de mise en vente de l'immeuble, le « preneur » devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du « bailleur », tous les jours ouvrables, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu quarante-huit heures à l'avance. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Enfin, le « preneur » devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Le preneur laissera le bailleur mettre sur la façade de l'immeuble dont dépend le bien loué, une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre. Aucune enseigne ne pourra être apposée sur les vitrines du bien loué.

Le preneur fera visiter les locaux pendant les six mois qui précéderont la fin de jouissance du preneur, dans les mêmes conditions définies ci-dessus. Dans les conditions également ci-dessus définies, le preneur laissera le bailleur mettre une enseigne indiquant que les locaux sont à louer durant les six mois qui précéderont la sortie du preneur.

- REMISE DES CLEFS. - Le « preneur » rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout empêchement, tout prétendu délai de faveur, d'usage, de tolérance ou de circonstance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

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

Le « preneur » devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au « bailleur » le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du « preneur » dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

h

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

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

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

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

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

- INCENDIE

Le preneur sera responsable de tout incendie dans les lieux loués à moins qu'il ne prouve :

- que cet incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction,
- ou que cet incendie a été communiqué par un local ou un immeuble voisin.

- INSTALLATION - ETAL - ENSEIGNE

Le preneur aura la possibilité d'installer tous stores, auvents, bannes et enseignes (enseignes verticales et enseignes drapeaux, lumineuses ou non) qu'il jugera nécessaires ; ces stores, auvents, bannes et enseignes ne devront être posés qu'après obtention des autorisations administratives nécessaires.

La pose de ces stores, auvents, bannes et plaques sera faite aux frais et risques du preneur, et il les maintiendra en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Le preneur restera seul responsable des accidents et des dégâts causés par ses installations extérieures ou par ses enseignes.

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à poser dans les conditions ci-dessus toutes enseignes et plaques et le preneur s'engage à effectuer une déclaration de travaux auprès des autorités compétentes (Mairie, DDE, etc...).

- SIGNIFICATION

Par dérogation aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce, toutes notifications, demandes et autres prévues par ces articles ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur, à son domicile, ou au domicile élu en l'étude de Maître Jean-Louis ALARY, Notaire associé à ALBI.

OBLIGATION DU BAILLEUR

Le "bailleur" s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du "preneur" aux termes des présentes.

Le "bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "preneur". Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "preneur".

En outre, conformément aux dispositions de l'article L 145-46 du Code de Commerce, lorsque le bailleur est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur doit verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il peut retirer de la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur, sauf faute de sa part ou non respect des obligations mises à sa charge en vertu de la loi ou du présent bail, et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

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

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

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

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, ainsi qu'il est dit aux présentes, toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée et devra en justifier au bailleur.

TOLERANCES

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

CONCOURS EVENTUEL D'UN FRANCHISEUR

Pour le cas où le « preneur » déciderait, pour augmenter son activité ou pour toutes autres raisons, de s'assurer le concours d'un franchiseur, le « bailleur » renonce dès à présent à en déduire qu'aucune clientèle n'appartiendrait plus par suite au « preneur », et qu'en conséquence ce dernier n'aurait plus qualité pour revendiquer la propriété commerciale prévue par les dispositions incluses dans le livre I, titre IV, Chapitre V du Code de Commerce.

Les parties déclarent en effet considérer entre elles, et ce à titre interprétatif et si nécessaire dérogatoire au droit positif, que si l'intervention d'un franchiseur peut rattacher à celui-ci, d'une certaine manière, une partie de la clientèle, la majeure partie de celle-ci est obligatoirement rattachée au franchisé qui reste donc incontestablement à la tête d'un fonds de commerce personnel, ce qui lui ouvre droit au statut protecteur du décret sus-relaté, et notamment à la possibilité de prétendre au renouvellement de son bail.

Subsidiairement et en tant que de besoin, les parties conviennent donc expressément entre elles que le présent bail restera dans le champ d'application des dispositions incluses dans le livre I, titre IV, Chapitre V du Code de Commerce, alors même que l'existence d'un contrat de franchise pourrait entraîner, pour une raison ou pour une autre, l'exclusion du statut et, par voie de conséquence, la déchéance des droits profitant au preneur en application de ce statut.

L

LOIS ET USAGES

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

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SIX MILLE QUATRE CENT TROIS EUROS (6.403 EUR) que le "preneur" s'oblige à payer au domicile du "bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de CINQ CENT TRENTE TROIS EUROS ET CINQUANTE HUIT CENTS (533,58 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxe sur la valeur ajoutée, et charges.

A ce montant s'ajoutera le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Pour le remboursement de la part contributive du "preneur" dans les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que dans les impôts et taxes établis au nom du "bailleur", il sera acquitté une fois par an sur appel et justificatifs du "bailleur".

Les loyers et accessoires seront payables d'avance le dixième jour de chaque mois et pour la première fois le 10 mars 2003.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé variera automatiquement à l'issue de chaque année et sans que le bailleur ou le preneur n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Il sera augmenté ou diminué proportionnellement aux variations qui affectent l'indice du coût de la construction (base 100 au 4^{ème} trimestre 1953) publié par l'Institut de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base retenu par les parties est celui du dernier indice publié par l'INSEE au jour de l'entrée en jouissance du preneur, soit celui du 3^{ème} trimestre 2002 qui s'élève à 1170.

Au cas où, pour quelque cause que ce soit, l'indice choisi pour base de l'échelle mobile cesserait d'être publié, la révision du loyer se ferait compte tenu de la variation qui affecterait tout indice qui viendrait à lui être substitué.

A défaut d'indice substitué, la révision aurait lieu soit à l'amiable, soit à dire d'expert à faire désigner par la partie la plus diligente.

Le bailleur déclare que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté.

PAYEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

1) LIEU DE PAIEMENT

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou à tout autre endroit indiqué par lui.

2) MODE DE PAIEMENT

Le paiement aura lieu au choix du locataire par :

- chèque bancaire ou postal,
- virement bancaire ou postal,
- ou, enfin, par prélèvement automatique.

3) CARACTERE LIBERATOIRE DU PAYEMENT

Le paiement ne sera libératoire pour le locataire uniquement à compter de la constatation effective du paiement ou du crédit sur le compte bancaire ou postal du bailleur.

RETARD DE PAIEMENT

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le « preneur » de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le « bailleur », ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le « preneur » de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le « bailleur » d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra-judiciaire. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si, un mois après ce commandement ou cette sommation, le « preneur » n'a pas totalement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris, avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans le délai d'un mois, le « bailleur » pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation du bail, le « bailleur » aura immédiatement et de plein droit le libre usage des lieux.

Dans le cas où le « preneur » refuserait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du local. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai sus-indiqué sera nulle et non avenue, et ne pourra pas faire obstacle à la résiliation acquise par le « bailleur ».

A défaut par le « preneur » d'évacuer les locaux, il sera redevable au « bailleur », de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au quadruple du loyer en cours charges comprises, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du « bailleur », et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le « bailleur » une acceptation du maintien dans les lieux dudit « preneur ».

REDRESSEMENT/LIQUIDATION JUDICIAIRES DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 145-45 du Code de Commerce, le redressement et la liquidation judiciaires du preneur n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

A .

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "bailleur" en même temps que chaque règlement.

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

En cas de renonciation à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par le bailleur.

Dans cette hypothèse, et dès à présent, le preneur s'oblige à rembourser au propriétaire bailleur à titre provisionnel, en même temps que chaque terme du loyer, sa part dans le montant de la contribution autonome annuelle si elle est exigible.

La clause résolutoire ci-dessus stipulée sera applicable en cas de non-remboursement des droits en question dans les conditions qui viennent d'être indiquées.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission et, le cas échéant, à des travaux appropriés par les mêmes personnes dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le « bailleur » déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au « preneur » sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du « bailleur ».

Un rapport technique établi par la Société ALIZE, dont le siège social est à VARETZ (Corrèze), le 21 novembre 2002 a été annexé à la minute d'un acte reçu par Maître VIALLETES-MURAT, notaire à MARTEL (Lot), le 25 novembre 2002, la conclusion de ce rapport, contenue dans ledit acte, est ci-après littéralement rapportée :

« Conclusion : A la date de l'inspection, il n'a été révélé aucun matériau et produit contenant de l'amiante visé par l'article 10-1, alinéas 1 du décret N° 96-97 du 7 février 1996.

Nous attirons l'attention sur la présence de matériaux durs type fibro-ciment (toiture du hangar) susceptible de contenir de l'amiante et qui pourraient libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique. »

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le Notaire informe, en outre, ce dernier que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Une attestation établie par le cabinet ALIZE ci-dessus dénommé le 21 novembre 2002 a été annexée à l'acte reçu par Maître VIALETTE-MURAT le 25 novembre 2002, sus-énoncé, sa conclusion est ci-dessous littéralement rapportée :

« Conclusion : A la date de l'inspection, le contrôleur n'a décelé aucune trace d'activité apparente de type termites sur l'ensemble des éléments décrits dans cette attestation.

A la date de l'inspection, le contrôleur n'a décelé aucune trace apparente d'infestation de type xylophage sur l'ensemble des éléments décrits dans cette attestation. »

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le « preneur » restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

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

DECLARATIONS

Le « bailleur » déclare ce qui suit :

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

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

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

Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.

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

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

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

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

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

IMMATRICULATION

Le Notaire soussigné a informé le « preneur » de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

C

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "bailleur" seront supportés par le "preneur" qui s'y oblige.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège respectif.

DONT ACTE sur seize pages.

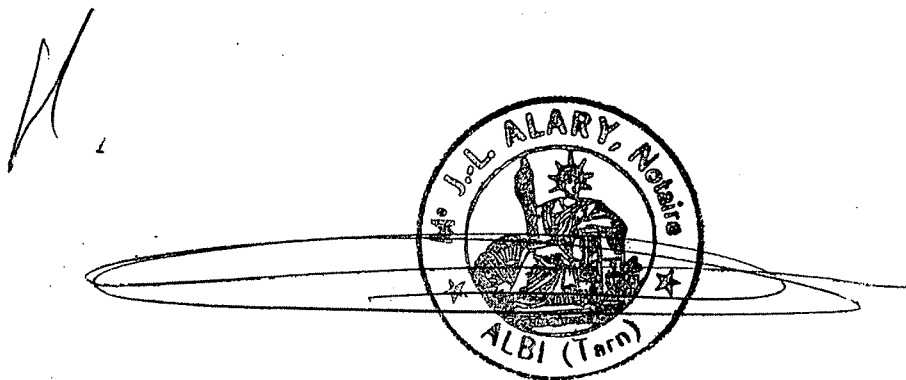
La lecture du présent acte a été prise par les comparants eux-mêmes qui reconnaissent en avoir reçu un projet préalablement à ce jour, et les signatures de ceux-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné.

Et le notaire a signé le même jour.

SUIVENT LES SIGNATURES

**Copie Authentique sur 16
pages
Sans renvoi ni mot nul.**

**POUR COPIE AUTHENTIQUE
Collationnée et certifiée
conforme à la minute**



CAVAGNAC, le 1^{er} mars 2012

S.C.I. BROUSSE CAVAGNAC
46110 CAVAGNAC

L'ALBIGEOISE DE PATONS
Rue Jean Mermoz

81160 SAINT JUERY

Monsieur,

En vertu d'un acte notarié en date à SAINT JUERY du 11 Mars 2003, portant bail commercial, vous êtes titulaire d'un bail à usage commercial d'un terrain sur lequel est édifié un hangar sis à CUZANCE (46), dont nous sommes propriétaires, moyennant un loyer annuel hors taxes de 6 403 (SIX MILLE QUATRE CENT TROIS) Euros.

Une année s'étant écoulée depuis la dernière révision de loyer et les conditions du bail étant réunies, nous avons l'honneur de vous informer du prix du nouveau loyer à compter du 1^{er} Mars 2012, fixé en application de la clause d'échelle mobile conformément aux dispositions du bail.

Le nouveau loyer est calculé à l'aide de la formule suivante :

$$\text{LOYER REVISE} = \text{LOYER INITIAL} \times \frac{\text{INDICE DE REFERENCE (3ème Trim. 2011)}}{\text{INDICE DE BASE (3ème Trim. 2002)}}$$

$$= 6\,403 \text{ Euros} \times \frac{1624}{1170} = 8\,887,58 \text{ Euros annuel H.T.}$$

soit un loyer mensuel arrondi à 741 Euros H.T.

Les indices pris en considération pour le calcul du nouveau loyer sont :

– **Indice de référence** : Indice du 3^{ème} Trimestre 2011 qui s'élève à 1624

– **Indice de base** : conformément aux dispositions du bail, l'indice de base retenu est celui du dernier indice publié par l'INSEE au jour de l'entrée en jouissance du preneur, soit celui du 3^{ème} Trimestre 2002 qui s'élève à 1170.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Gérant
Jean BROUSSE

SCI BROUSSE CAVAGNAC

Capital : 2000 Euros
Siège Social : 46110 CAVAGNAC
RCS CAVAGNAC 438775927

CAVAGNAC, le 8 avril 2011

S.C.I. BROUSSE CAVAGNAC
46110 CAVAGNAC

L'ALBIGEOISE DE PATONS Rue
Jean Memmoz

81160 SAINT JUERY

Monsieur,

En vertu d'un acte notarié en date à SAINT JUERY du 11 Mars 2003, portant bail commercial, vous êtes titulaire d'un bail à usage commercial d'un terrain sur lequel est édifié un hangar sis à CUZANCE (46), dont nous sommes propriétaires, moyennant un loyer annuel hors taxes de 6 403 (SIX MILLE QUATRE CENT TROIS) Euros.

Une année s'étant écoulée depuis la dernière révision de loyer et les conditions du bail étant réunies, nous avons l'honneur de vous informer du prix du nouveau loyer à compter du 1er Mars 2011, fixé en application de la clause d'échelle mobile conformément aux dispositions du bail.

Le nouveau loyer est calculé à l'aide de la formule suivante :

$$\text{LOYER REVISE} = \text{LOYER INITIAL} \times \frac{\text{INDICE DE REFERENCE (3ème Trim. 2010)}}{\text{INDICE DE BASE (3ème Trim. 2002)}}$$

$$= 6\,403 \text{ Euros} \times \frac{1520}{1170} = 8\,318,42 \text{ Euros annuel H.T.}$$

soit un loyer mensuel arrondi à 693 Euros H.T.

Les indices pris en considération pour le calcul du nouveau loyer sont :

– **Indice de référence** : Indice du 3^{ème} Trimestre 2010 qui s'élève à 1520.

– **Indice de base** : conformément aux dispositions du bail, l'indice de base retenu est celui du dernier indice publié par l'INSEE au jour de l'entrée en jouissance du preneur, soit celui du 3^{ème} Trimestre 2002 qui s'élève à 1170.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Gérant
Jean BROUSSE

SCI BROUSSE CAVAGNAC
Capital 2000 Euros
Siège Social : 46110 CAVAGNAC
RCS CAHORS 437 775 927

CAVAGNAC, le 7 avril 2010

S.C.I. BROUSSE CAVAGNAC
46110 CAVAGNAC

L'ALBIGEOISE DE PATONS
Rue Jean Mermoz

81160 SAINT JUERY

Monsieur,

En vertu d'un acte notarié en date à SAINT JUERY du 11 Mars 2003, portant bail commercial, vous êtes titulaire d'un bail à usage commercial d'un terrain sur lequel est édifié un hangar sis à CUZANCE (46), dont nous sommes propriétaires, moyennant un loyer annuel hors taxes de 6 403 (SIX MILLE QUATRE CENT TROIS) Euros.

Une année s'étant écoulée depuis la dernière révision de loyer et les conditions du bail étant réunies, nous avons l'honneur de vous informer du prix du nouveau loyer à compter du 1er Mars 2010, fixé en application de la clause d'échelle mobile conformément aux dispositions du bail.

Le nouveau loyer est calculé à l'aide de la formule suivante :

$$\text{LOYER REVISE} = \text{LOYER INITIAL} \times \frac{\text{INDICE DE REFERENCE (3ème Trim. 2009)}}{\text{INDICE DE BASE (3ème Trim. 2002)}}$$

$$= 6\,403 \text{ Euros} \times \frac{1502}{1170} = 8\,219,92 \text{ Euros annuel H.T.}$$

soit un loyer mensuel arrondi à 685 Euros H.T.

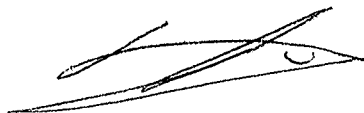
Les indices pris en considération pour le calcul du nouveau loyer sont :

– **Indice de référence** : Indice du 3^{ème} Trimestre 2009 qui s'élève à 1502.

– **Indice de base** : conformément aux dispositions du bail, l'indice de base retenu est celui du dernier indice publié par l'INSEE au jour de l'entrée en jouissance du preneur, soit celui du 3^{ème} Trimestre 2002 qui s'élève à 1170.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Gérant
Jean BROUSSE



S.C.I. BROUSSE CAVAGNAC
46110 CAVAGNAC

CAVAGNAC, le 11/04/09

L'ALBIGEOISE DE PATONS
Rue Jean Mermoz

81160 SAINT JUERY

Monsieur,

En vertu d'un acte notarié en date à SAINT JUERY du 11 Mars 2003, portant bail commercial, vous êtes titulaire d'un bail à usage commercial d'un terrain sur lequel est édifié un hangar sis à CUZANCE (46), dont nous sommes propriétaires, moyennant un loyer annuel hors taxes de 6 403 (SIX MILLE QUATRE CENT TROIS) Euros.

Une année s'étant écoulée depuis la dernière révision de loyer et les conditions du bail étant réunies, nous avons l'honneur de vous informer du prix du nouveau loyer à compter du 1er Mars 2009, fixé en application de la clause d'échelle mobile conformément aux dispositions du bail.

Le nouveau loyer est calculé à l'aide de la formule suivante :

$$\text{LOYER REVISE} = \text{LOYER INITIAL} \times \frac{\text{INDICE DE REFERENCE (3ème Trim. 2008)}}{\text{INDICE DE BASE (3ème Trim. 2002)}}$$

$$= 6\,403 \text{ Euros} \times \frac{1594}{1170} = 8\,723,40 \text{ Euros annuel H.T.}$$

soit un loyer mensuel de 726,95 Euros H.T.

Les indices pris en considération pour le calcul du nouveau loyer sont :

– **Indice de référence** : Indice du 3^{ème} Trimestre 2008 qui s'élève à 1594.

– **Indice de base** : conformément aux dispositions du bail, l'indice de base retenu est celui du dernier indice publié par l'INSEE au jour de l'entrée en jouissance du preneur, soit celui du 3^{ème} Trimestre 2002 qui s'élève à 1170.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Gérant
Jean BROUSSE



CAVAGNAC, le 11 Mars 2008

S.C.I. BROUSSE CAVAGNAC
46110 CAVAGNAC

L'ALBIGEOISE DE PATONS
Rue Jean Mermoz

81160 SAINT JUERY

Monsieur,

En vertu d'un acte notarié en date à SAINT JUERY du 11 Mars 2003, portant bail commercial, vous êtes titulaire d'un bail à usage commercial d'un terrain sur lequel est édifié un hangar sis à CUZANCE (46), dont nous sommes propriétaires, moyennant un loyer annuel hors taxes de 6 403 (SIX MILLE QUATRE CENT TROIS) Euros.

Une année s'étant écoulée depuis la dernière révision de loyer et les conditions du bail étant réunies, nous avons l'honneur de vous informer du prix du nouveau loyer à compter du 1^{er} Mars 2008, fixé en application de la clause d'échelle mobile conformément aux dispositions du bail.

Le nouveau loyer est calculé à l'aide de la formule suivante :

$$\text{LOYER REVISE} = \text{LOYER INITIAL} \times \frac{\text{INDICE DE REFERENCE (3ème Trim. 2007)}}{\text{INDICE DE BASE (3ème Trim. 2002)}}$$

$$= 6\,403 \text{ Euros} \times \frac{1443}{1170} = 7\,897,03 \text{ Euros annuel H.T.}$$

soit un loyer mensuel de 658,08 Euros H.T.

Les indices pris en considération pour le calcul du nouveau loyer sont :

- **Indice de référence** : Indice du 3^{ème} Trimestre 2007 qui s'élève à 1443.
- **Indice de base** : conformément aux dispositions du bail, l'indice de base retenu est celui du dernier indice publié par l'INSEE au jour de l'entrée en jouissance du preneur, soit celui du 3^{ème} Trimestre 2002 qui s'élève à 1170.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Gérant
Jean BROUSSE

