



COPIE EXECUTOIRE  
L'AN DEUX MILLE HUIT  
LE QUINZE OCTOBRE

BAIL COMMERCIAL  
SCI LE CHEVAL BLANC / SNC LE PATIO (le GLACIER)







REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

<b>BAIL COMMERCIAL</b> <b>Par la SCI LE CHEVAL BLANC à la SNC LE PATIO</b>
---

98886001  
JPM/AS/

**L'AN DEUX MILLE HUIT**  
**Le QUINZE OCTOBRE**

**A SAINT-AFFRIQUE (Aveyron), 2 Place de l'Eglise, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jean-Philippe MASSOL Notaire, associé de la Société Civile professionnelle «Anicet DUBRULLE, Jean-Philippe MASSOL, Jean-Luc BARRAU» titulaire d'un office notarial à SAINT-AFFRIQUE, 2 Place de l'Eglise,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,**

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" - :**

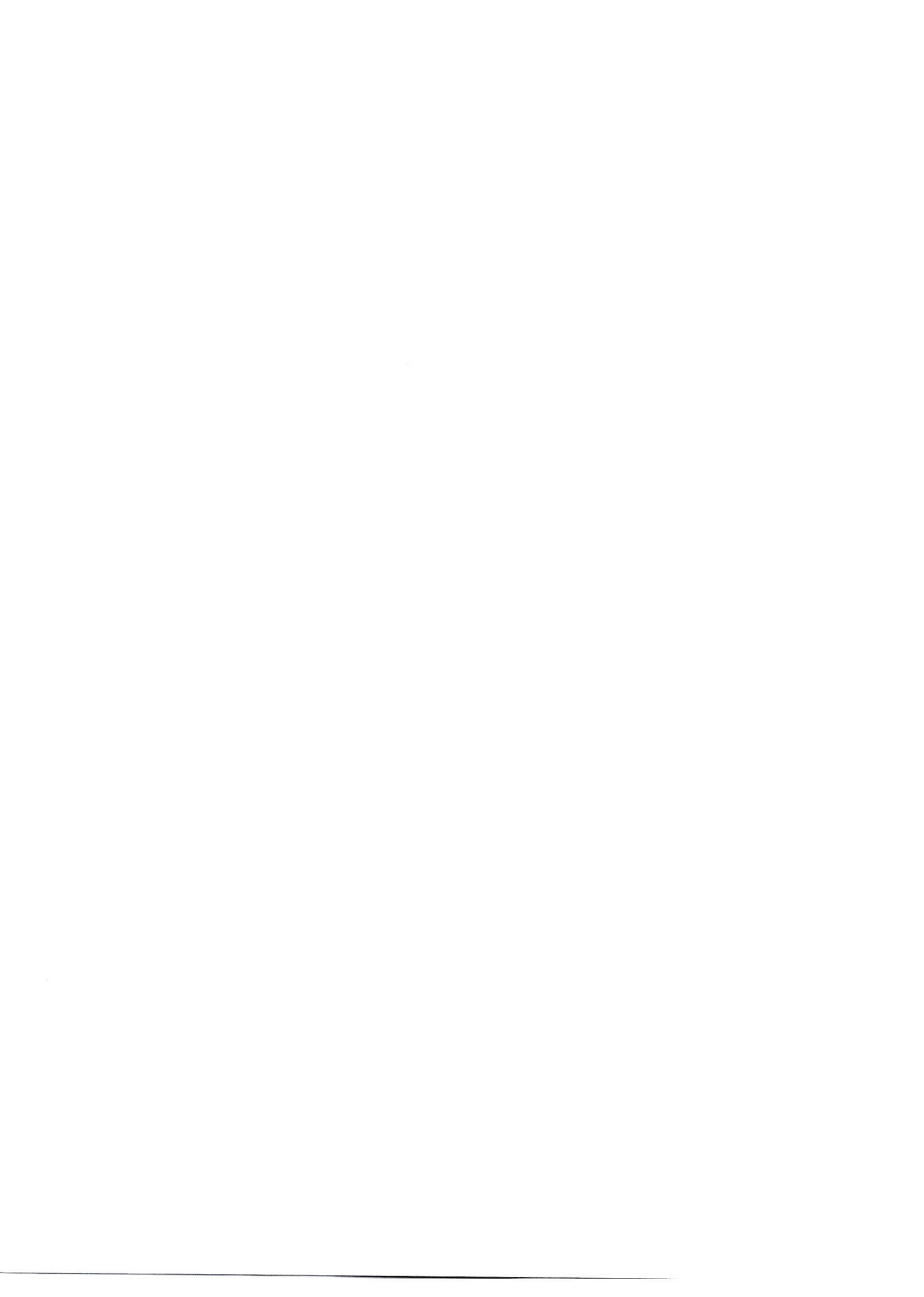
La société dénommée "**SCI LE CHEVAL BLANC**", Société Civile Immobilière au capital de 1400 Euros dont le siège est à SAINT-AFFRIQUE (12400), 17 bd de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 432 596 153 et immatriculée sous le numéro 432 596 153 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de MILLAU.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Philippe MASSOL, notaire à SAINT-AFFRIQUE, le 7 août 2000.

Ladite société est représentée par :

- Monsieur Christophe Denis **BEL**, commerçant, demeurant à SAINT-AFFRIQUE (12400) 3, boulevard Ernest Cavalier, et,
- Madame Catherine Marie Céline **GUY**, professeur de yoga, demeurant à SAINT-AFFRIQUE (12400) 515, avenue Hippolyte Barascud,

Tous deux présents agissant en leur qualité de co-gérants et de seuls associés de cette société.



- **"PRENEUR"** - :

La société dénommée **LE PATIO**, Société en nom collectif au capital de 12.000,00 EUR dont le siège est à SAINT-AFFRIQUE (12400), 19 boulevard de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 508 088 382 et immatriculée sous le numéro 508 088 382 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de MILLAU.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à du 16 septembre 2008, enregistré à CDI-SIE DE MILLAU, le 17/09/2008 bordereau n°2008/583 case 1.

Cette société est représentée par :

- Monsieur Jean-Louis Albert Gérard **DURAND**,
- Madame Christine Marie Paulette **ANDRE**, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-AFFRIQUE (12400), 534 Chemin du Bouhou Quartier de Vaxergues et,

- Monsieur Jean Claude Michel **ANDRE**, demeurant à MOULIN NEUF (12400), Beauregard,

Tous trois présents, agissant en leur qualité de co-gérants et de seuls associés de ladite société.

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

**BAIL COMMERCIAL**

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

**DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

**Sur la commune de SAINT-AFFRIQUE :**

1°) Dans un ensemble immobilier dénommé LE GLACIER situé 19 boulevard de la République, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance	Nature
BS	215	19 boulevard de la République	01a 60ca	Sol

**LE LOT NUMERO DEUX (2)**

Un local commercial situé au rez-de-chaussée, à gauche en regardant la façade depuis le boulevard de la République d'une superficie d'environ 70 mètres carrés

Et les 141/811èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

2°) Une cour située 19 boulevard de la République, derrière l'immeuble ci-dessus désigné, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Contenance	Nature
BS	774	19 boulevard de la République	02a 07ca	Sol



3°) Dans un ensemble immobilier dénommé REPUBLIQUE situé 17 boulevard de la République, et 2 rue du Lion d'Or, cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance	Nature
BS	768	2 rue du Lion d'Or	08ca	Sol
BS	772	17 boulevard de la République	26ca	Sol
BS	773	17 boulevard de la République	23ca	Sol
Contenance totale.....			57ca	

#### LE LOT NUMERO DEUX (2)

Le surplus du rez-de-chaussée, actuellement à usage de cour.

Et les millièmes indéterminés des parties communes de l'ensemble immobilier.

*Précision étant faite que suite aux divers aménagements faits par la SCI propriétaire, les locaux loués consistent en :*

*Salle de bar, salle restaurant avec patio et terrasse intérieure, cuisine, toilettes, passage à usage de réserve.*

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.

#### EFFET RELATIF

PARTIE : ACQUISITION suivant acte reçu par Maître DADOIT, notaire à RODEZ le 22 novembre 2000, publié au bureau des hypothèques de MILLAU le 3 janvier 2001, volume 2001P numéro 34.

PARTIE : ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Jean-Philippe MASSOL, notaire à SAINT-AFFRIQUE le 26 juin 2003, publié au bureau des hypothèques de MILLAU le 27 août 2003, volume 2003P numéro 2741.

LE SURPLUS : SCISSION, RETRAIT et MODIFICATIF DE COPROPRIETE, reçu par Maître DADOIT, notaire à RODEZ avec le concours de Maître Jean-Philippe MASSOL, notaire à SAINT-AFFRIQUE en date du 26 juin 2003, publié au bureau des hypothèques de MILLAU, MILLAU, le 10 juillet 2003 volume 2003P numéro 2289.

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

\* La copropriété « Le Glacier » a fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Maître Michaël DADOIT, Notaire associé à RODEZ, en date du 22 novembre 2000, publié au bureau des hypothèques de MILLAU le 3 janvier 2001 volume 2001P numéro 33.

\* Aux termes d'un acte reçu par Maître DADOIT, notaire à RODEZ avec le concours de Maître Jean-Philippe MASSOL, notaire à SAINT-AFFRIQUE en date du 26 juin 2003, publié au bureau des hypothèques de MILLAU, le 10 juillet 2003 volume 2003P numéro 2289,



La copropriété LE GLACIER a été séparée en deux nouvelles copropriétés en procédant au retrait des biens cadastrés section BS numéros 768, 772 et 773.

La copropriété LE GLACIER subsistant uniquement sur la parcelle BS n°215.

L'ensemble immobilier ainsi créé (sur les parcelles BS numéros 768, 772 et 773) est dénommé REPUBLIQUE.

Aux termes dudit acte, il a été stipulé, concernant la copropriété REPUBLIQUE, que *« le représentant de l'Association PACT ARIM DE L'AVEYRON et de la SCI LE CHEVAL BLANC déclarent qu'il n'est pas établi de règlement de copropriété et déclarent s'en référer aux textes en vigueur »*.

### URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme est demeurée ci-jointe et annexée au présent acte, après visa du "Preneur" et mention du notaire soussigné.

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 éventuellement mentionnées aux pièces sus-visées.

### DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf années entières et consécutives** qui commenceront à courir **rétroactivement** le 1er octobre 2008, pour se terminer le 30 septembre 2017.

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

### DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

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

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de **fonds de commerce de café, restaurant, snack bar, petite restauration, traiteur, pizzeria, piano bar et en règle générale, toute activité complémentaire ou annexe à celles-ci-dessus**, à l'exclusion de tout autre même temporairement.

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



commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

Le notaire attire l'attention des parties sur le contenu du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier LE GLACIER (acte reçu par Maître Michaël DADOIT, Notaire associé à RODEZ, en date du 22 novembre 2000, sus-visé), lequel stipule, page 11 :

*« BRUITS ET TROUBLES DE VOISINAGE »*

*Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités, de leurs clients, de leurs préposés ou visiteurs. En conséquence, il ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail de quelque genre que ce soit qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner les occupants par le bruit, les vibrations, l'odeur ou autrement.*

*Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privés, troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.*

*L'usage des appareils de radio, de télévision, magnétophone, chaînes stéréo est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible des voisins ».*

**CHARGES ET CONDITIONS**

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

- **ETAT DES LIEUX** - Le "Preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et 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, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

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

- **VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX.** - Le "Preneur" s'oblige à laisser le "Bailleur" ou son représentant visiter les lieux au moins une fois par an, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

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



- **TRANSFORMATIONS.** - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

- **MISES AUX NORMES** - Les parties conviennent que la charge de tous travaux qui pourraient être nécessaires à la mise en conformité des locaux avec la réglementation existante ou à venir (notamment les « travaux de sécurité, hygiène, mises aux normes européennes ») et qui seraient liés à l'activité exercée par le "Preneur", sera exclusivement supportée par ce dernier, quelque soit leur importance et leur nature.

La charge de tous autres travaux de conformité ou exigés par l'administration, sans lien avec l'activité exercée par le "Preneur", incombera au "Bailleur", quelque soit leur importance et leur nature.

- **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.

- **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.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

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

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

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire 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 des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être



responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

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

- **ENSEIGNES.**- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

- **IMPOTS - CHARGES** -

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

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

- les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables (notamment celles incluses dans les charges de copropriété) sur le locataire.

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

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

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

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours 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 de 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 et les risques locatifs.

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 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.



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

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

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

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

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

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

- **VISITE DES LIEUX.**-

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

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes. Le "Preneur" souffrira l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

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

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



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

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

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.

#### CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

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 ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

#### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

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

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

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

#### TOLERANCES

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

#### LOIS ET USAGES

S



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 **ONZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (11.400,00 EUR) HORS TAXES**, TVA en sus,

Que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) termes égaux de **NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 EUR) HORS TAXES**, TVA en sus, chacun.

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

Soit un loyer annuel toutes taxes comprises de 13634,40 EUR (compte tenu du taux actuel de la TVA)

Le "Preneur" versera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Le montant de cette provision reste à déterminer par les parties et elle sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable à **terme échu** le dernier jour de chaque mois et pour la première fois le 30 octobre 2008.

### REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code de commerce.

### INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur **l'indice national du coût de la construction**, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera **triennalement** à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial (11.400,00 EUR Hors taxes annuel) ;
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant : 1<sup>er</sup> trimestre 2008,
- 3°) Et l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année de l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2008, qui s'est élevé à 1497.

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

Au cas où, à l'expiration d'une triennalité de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette période resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date



du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

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

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

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

#### DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

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

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

#### 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.

#### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

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

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de quinzaine de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des



impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

### CAUTIONNEMENT

Pour garantir au "Bailleur" ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

- Monsieur Jean-Louis Albert Gérard **DURAND**,
- Madame Christine Marie Paulette **ANDRE**, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-AFFRIQUE (12400), 534 Chemin du Bouthou Quartier de Vaxergues et,
- Monsieur Jean Claude Michel **ANDRE**, demeurant à MOULIN NEUF (12400), Bezauregard,

Interviennent aux présentes sous la dénomination "la caution" à l'effet de :

- déclarer avoir parfaite connaissance des présentes par la lecture complète effectuée par le Notaire soussigné, et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit ci-après au moyen des explications fournies par ledit Notaire ;
- déclarer en conséquence se rendre et constituer caution solidaire du "Preneur" envers le "Bailleur" ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du présent bail ;
- déclarer renoncer expressément à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- déclarer qu'en cas de disparition de la caution avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses ayants-droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes au profit du "Preneur", leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de

### 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 n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

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, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du "Preneur" pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées pourra permettre au "Bailleur" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

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

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et



dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le "Bailleur" ne soit pas inquiété sur ces sujets.

## RAPPORTS TECHNIQUES

### Amiante

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le "Bailleur" déclare ne pas avoir fait établir un tel dossier.

## ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

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

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

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

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

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

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS.

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'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de l'Aveyron le 7 février 2006 sous



le n° 2006-38-4 abrogé et remplacé par l'arrêté n° 2007-43-12 du 12 février 2007 lui-même abrogé et remplacé par l'arrêté n° 2008-49-4 du 18 février 2008.

La commune de SAINT-AFFRIQUE, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

### ETAT DES RISQUES

Les informations mises à disposition par le Préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la commune de SAINT-AFFRIQUE des plans de prévention des risques suivants :

- **Plan de Prévention des Risques d'Inondation.**

Le **VENDEUR** déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que **les biens loués ne sont pas inclus dans leur périmètre.**

Ce plan avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexé aux présentes après mention.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R125-26 du Code de l'environnement est également annexé.

### Déclarations relatives aux sinistres

En application de l'article L125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### 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 et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

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

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

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, 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 - AVERTISSEMENT

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, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation :



absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-proneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-proneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coindivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Baillcur" seront supportés par le "BAILLEUR" qui s'y oblige.

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

### ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Baillcur" en son siège,
- Le "Preneur" en son siège.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Anicet DUBRULLE, Jean-Philippe MASSOL, Jean-Luc BARRAU, Notaires associés à SAINT-AFFRIQUE (Aveyron), 2 Place de l'Eglise, B.P 266. Téléphone : 05.65.98.21.50 Télécopie : 05.65.49.38.28 Courriel : scp.massol.barrau@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.



DONT ACTE sur seize pages.Comprenant

- renvoi approuvé :0
- barre tirée dans des blancs :0
- blanc bâtonné :0
- ligne entière rayée :0
- chiffre rayé nul :0
- mot nul :0

Paraphes

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

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

**SUIVENT LES SIGNATURES**

EN CONSÉQUENCE:

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

AUX PROCUREURS GENERAUX ET AUX PROCUREURS DE LA REPUBLIQUE PRES LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE D'Y TENIR LA MAIN,

A TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE PRETER MAIN FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LEGALEMENT REQUIS.

EN FOI DE QUOI, LA PRESENTE COPIE EXECUTOIRE A ETE SCHELLEE, SIGNEE ET DELIVREE A la société dénommée "SCI LE CHEVAL BLANC".

Copie exécutoire délivrée  
sur 16 pages,  
sans renvoi ni mot nul

POUR VALOIR TITRE EXECUTOIRE  
POUR COPIE EXECUTOIRE

Collationnée et vérifiée conformément à la minute



