

DROIT DE TIMBRE

Payé sur état

Autorisation

en date du 04/05/1990

CB

- Page N°1

L'AN DEUX MILLE UN
Le TROIS DECEMBRE

Maître Ariel PASCUAL, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe GILLODES et Ariel PASCUAL, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE (Haute-Garonne), 21 Avenue Georges Pompidou, soussigné,

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

La société dénommée "ELADIO", société à responsabilité limitée, au capital de 50 000.00 Francs, ayant son siège social à MONTPELLIER (34000), 2, rue du Petit Scel, identifiée sous le numéro SIREN 395 187 008 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MONTPELLIER.

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR",

La société dénommée "MOT", en formation au capital de neuf mille euros (9.000 euros), dont le siège social est à TOULOUSE (31000), 52 rue des Tourneurs, constituée pour une durée de 90 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de TOULOUSE., suivant acte , en cours d'immatriculation audit RCS.

Ci-après dénommé "Le LOCATAIRE".

PRESENCE REPRESENTATION

- La société dénommée " ELADIO" est représentée par Monsieur Marc FERNANDEZ, agissant en vertu des pouvoirs à lui conférés par une assemblée

générale extraordinaire des associés en date à TOULOUSE du 3 décembre 2001
dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

- La société dénommée " MOT" est représentée par :

Monsieur Eric TERRISSE, demeurant à TOULOUSE, 19 rue Antonin Mercié, futur associé de la société La Société, agissant

tant en son nom personnel en qualité de futur gérant de la société dénommée " MOT" qu'en sa qualité de gérant de la société " ET ALTERNATIVE", société à responsabilité limitée, au capital de 50.000 Francs, dont le siège social est à TOULOUSE, 4 rue du Puit Clos, identifiée sous le numéro SIREN 387 981 079 RCS TOULOUSE

ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts.

Les comparants agissant :

- En qualité de seul futur associé de ladite société et dont la quote-part de chacun dans le capital est de :

six mille trois cent euros (6.300 euros) pour Monsieur Eric TERRISSE, soit 630 parts numérotées de 1 à 630.

deux mille sept cent euros (2.700 euros) pour la société " ET ALTERNATIVE", soit 270 parts sociales numérotées de 631 à 900.

- Conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil qui dispose in fine : "La société régulièrement immatriculée peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci".

- Au nom et pour le compte de la société en formation nommée ci-dessus.

En outre :

Conformément aux dispositions de l'article 6 alinéa 4 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, la reprise des engagements souscrits pour le compte de la société en formation ne peut résulter, après l'immatriculation de la société que d'une décision prise, sauf clause contraire des statuts à la majorité des associés.

En cas de reprise par la société, une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée et un extrait K bis du registre du commerce et des sociétés seront déposés au rang des minutes du notaire soussigné et publiés s'il y a lieu.

A défaut de cette reprise au plus tard le 31 décembre 2002, les engagements résultant des présentes seront définitivement considérés comme étant souscrits à titre personnel par tous les associés.

Dans ce cas, il sera établi par le notaire rédacteur de l'acte, à la requête de l'un quelconque des associés, un acte constatant cette situation, qui sera publié au bureau des hypothèques compétent.

I - DESCRIPTION :

BAIL

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, au LOCATAIRE qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés ci-après :

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Dans un immeuble en copropriété sis à TOULOUSE, 52 rue des tourneurs, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
819 AB	0062	52 RUE DES TOURNEURS		0	1	45

LOT NUMERO UN (1) -

Au rez-de-chaussée des locaux commerciaux occupant toute la superficie de la parcelle (à l'exception du couloir d'entrée commun) avec magasin sur la rue, arrière magasin, WC, ainsi qu'une cave au sous-sol à laquelle on accède par une trappe s'ouvrant dans le plancher du magasin.

Et les trois mille vingt-huit /dix millièmes (3028/10000) des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que ledit bien existe avec toutes ses dépendances.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Ce bien dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DAGOT, notaire à TOULOUSE, le 28 novembre 1956, publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 14 décembre 1956, volume 5157 numéro 30

Cet état descriptif de division a été modifié savoir :

- suivant acte reçu par maître DAGOT, notaire susnommé, le 13 janvier 1966, publié audit bureau des hypothèques de TOULOUSE le 27 janvier 1966, volume 7342, numéro 7.

- suivant acte reçu par Maître LABATUT, notaire à TOULOUSE, le 11 mars 1986, publié le 25 avril 1986, volume 9341 numéro 1.

- suivant acte reçu par Maître LABATUT, notaire susnommé, le 7 avril 1986, publié le 23 mai 1986, volume 9393 numéro 5.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée à l'article 26 ci-après.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire signifié six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur pourra, aux mêmes conditions, dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L. 145-24 du Nouveau Code de Commerce (*articles 10, 13 et 15* du Décret du 30 septembre 1953).

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le preneur faisait défaut, les biens immobiliers, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers devront être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Il est expressément convenu que le preneur s'interdit de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celle du preneur.

II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

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

ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

Le preneur devra se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété ci-dessus énoncé et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires. Le preneur déclare expressément avoir reçu copie, dès avant ce jour, du règlement de copropriété.

ARTICLE 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du bailleur.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux, réalisés à l'initiative du preneur, comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de la cessation du bail, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le

bailleur. 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 immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN

Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries...

Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

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

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incomptant au bailleur.

ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et

fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédent la date effective de son départ.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur.

ARTICLE 10 - CHARGES - IMPOTS - TAXES

Le preneur devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe Foncière relative aux biens immobiliers donnés à Bail, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

ARTICLE 11 - ASSURANCES

Le bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Une attestation justifiant de la souscription de ces polices par le preneur devra être remise au bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

ARTICLE 12 - CESSION DE BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sauf si le bail est cédé avec le fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis

de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique ou sous-seing privé, sauf dérogation par le bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location.

En cas de sous-location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du bailleur.

Au surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail.

**ARTICLE 14 - TELEPHONE ET AUTRES
TELECOMMUNICATIONS**

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le preneur devra, dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, le preneur supportera et réglera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du preneur - devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 16 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 21.

ARTICLE 17 - TAXES

Il s'engage à acquitter toute autre taxe nouvelle, additionnelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 18 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble (à l'exception des gros travaux de l'article 606 du Code Civil qui demeureront à la charge du bailleur).

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision mensuelle versée par le preneur, avec chaque terme de loyer, tel que prévu à l'article 29.

Au terme de chaque exercice le bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées. La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

ARTICLE 19 - MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires mensuellement en 12 termes de paiement égaux et d'avance les premiers de chaque mois.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

ARTICLE 20 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur, une somme représentant deux mois de loyers, à titre de dépôt de garantie. Le bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à deux mois de loyer hors charges.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue.

ARTICLE 21 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Nouveau Code de Commerce (articles 26 et 27 du décret du 30 Septembre 1953), qui est de droit.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

IV - AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

ARTICLE 23 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du preneur.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le preneur au bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son siège social et le preneur dans les lieux loués.

V - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 25 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Au rez-de-chaussée d'un immeuble sis 52, rue des Tourneurs à Toulouse (31000), un magasin donnant sur la rue des Tourneurs, un sous-sol situé à l'aplomb du magasin avec accès direct du magasin.

Lesdits biens ont fait l'objet d'une plus ample désignation dans la première partie de l'acte.

ARTICLE 26 - DATES DE REFERENCE

- Date d'effet du bail : 1er Décembre 2001
- Date de fin de bail : 30 Novembre 2009
- Date de mise à disposition des biens immobiliers : 1er Décembre 2001
- Date de départ du loyer : 1er Janvier 2002
- Dates d'échéances triennales : 1er Décembre 2004, 1er Décembre 2007

ARTICLE 27 - DESTINATION

Le preneur pourra exercer l'activité suivante :

la vente au détail de tous articles, produits et accessoires se rapportant aux domaines de l'habillement, de la chaussure, des sports et des loisirs, de la maroquinerie et des articles de voyage.

ARTICLE 28 - LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel de base H.C. : VINGT SIX MILLE CINQ CENT VINGT SIX EUROS ET TREIZE CENTS (26.526,13 euros) soit une contre valeur de CENT SOIXANTE QUAOTORZE MILLE FRANCS (174 000 Francs).

ARTICLE 29 - PROVISIONS SUR CHARGES

En règlement des charges visées à l'article 10, le bailleur appellera auprès du preneur une provision pour l'exercice fixée à MIL HUIT CENT EUROS, soit par mois CENT CINQUANTE EUROS, sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

ARTICLE 30 - DEPOT DE GARANTIE

A la signature du bail, le dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer hors taxes, s'élève à la somme de QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT ET UN EUROS ET DEUX CENTS (4.421,02 euros) soit une contre valeur de VINGT NEUF MILLE FRANCS (29.000 Francs).

Le dépôt de garantie a été payé comptant par le preneur directement et hors la comptabilité du notaire soussigné au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 31 - INDICE DE REFERENCE

Indice INSEE du coût de la construction du 1er trimestre 2001, soit 1125.

ARTICLE 32 - DROIT D'ENTREE

A titre d'indemnité en contrepartie de la propriété commerciale concédée par le bailleur au preneur, ce dernier verse ce jour un droit d'entrée d'un montant de TRENTE HUIT MILLE CENT DOUZE EUROS ET VINGT CINQ CENTS (38.112,25 euros) soit une contre valeur de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (250 000 Francs).

Le dépôt de garantie a été payé comptant par le preneur directement et hors la comptabilité du notaire soussigné au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 33 -

Néant

ARTICLE 34 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur autorise dès à présent, le preneur à effectuer les travaux nécessaires à l'installation du concept commercial « CARHARTT » dans le local loué, y compris les enseignes extérieures mais sous réserve de l'accord des Bâtiments de France sur ce dernier point.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence seront partagés par moitié sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE qui s'y obligent.

Le montant des honoraires s'élève à la somme de douze mille francs (12.000 Francs) hors taxe.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

**INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES
INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE
SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE rédigé sur 17 pages.

Fait et passé à Toulouse, en l'Office notarial susdénommé
A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

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

Enregistré à TOULOUSE EST, le 7 décembre 2001, folio 45, bordereau
378, n°3

L'AN DEUX MILLE DIX
LE VINGT-QUATRE FÉVRIER

Maître Ariel PASCUAL, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe GILLODES, Ariel PASCUAL, Marc IWANESKO et Catherine BOURNAZEAU-MALAVIALLE, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE (Haute-Garonne), 21 Avenue Georges Pompidou, soussigné,

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

La société dénommée **ELADIO**, société à responsabilité limitée, au capital de 7 622,45 Euros, dont le siège social est à TOULOUSE (31000), 52 rue des Tourneurs, identifiée sous le numéro SIREN 395 187 008 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de TOULOUSE.

**Ci-après dénommé "Le BAILLEUR",
D'UNE PART**

La société dénommée **M O T**, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, au capital de 9000,00 Euros dont le siège social est à TOULOUSE (31000), FRANCE, 52 rue des Tourneurs, identifiée sous le numéro SIREN 440 373 611 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de TOULOUSE.

**Ci-après dénommé "Le PRENEUR",
D'AUTRE PART**

PRESENCE-REPRESENTATION

La société ELADIO ci-dessus qualifiée et domiciliée, dénommée dans le présent acte "LE BAILLEUR" est représentée par Monsieur Marc FERNANDEZ, en sa qualité de gérant de ladite société, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 2 et 16 de ladite société, à ce présent.

La société M O T ci-dessus qualifiée et domiciliée, dénommée dans le présent acte "LE PRENEUR" est représentée par Madame Rosette AMEN et Madame Christiane TERRISSE, en leur qualité de co-gérantes de ladite société, en vertu des pouvoirs qui leur sont conférés par une décision du conseil de Famille en date du 9 octobre 2003 et par une Assemblée Générale Ordinaire des associés de ladite société en date du 30 septembre 2009, à ce présente.

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

1°) Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants :

Désignation de l'immeuble loué

Commune de TOULOUSE (31000)

Dans un immeuble en copropriété sis à TOULOUSE, 52 rue des tourneurs, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
819AB	0062	52 rue des Tourneurs		0	01	45

Tel qu'il figure en jaune sur un plan demeurant annexé aux présentes.

Ce bien dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DAGOT, notaire à TOULOUSE, le 28 novembre 1956, publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 14 décembre 1956, volume 5157 numéro 30

Cet état descriptif de division a été modifié savoir :

- suivant acte reçu par maître DAGOT, notaire susnommé, le 13 janvier 1966, publié audit bureau des hypothèques de TOULOUSE le 27 janvier 1966, volume 7342, numéro 7.

- suivant acte reçu par Maître LABATUT, notaire à TOULOUSE, le 11 mars 1986, publié le 25 avril 1986, volume 9341 numéro 1.

- suivant acte reçu par Maître LABATUT, notaire susnommé, le 7 avril 1986, publié le 23 mai 1986, volume 9393 numéro 5.

LOT NUMERO UN (1) - situé au rez-de-chaussée, d'une superficie de 136,98 m², comprenant :

Au rez-de-chaussée des locaux commerciaux occupant toute la superficie de la parcelle (à l'exception du couloir d'entrée commun) avec magasin sur la rue, arrière magasin, WC, ainsi qu'une cave au sous-sol à laquelle on accède par une trappe s'ouvrant dans le plancher du magasin.

Et les trois mille vingt-huit des 10.095ièmes (3028/10095) des parties communes générales de l'immeuble.

La société M O T déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les occuper depuis le 1^{er} décembre 2001, en vertu du bail auquel les présentes font suite.

2°) BAIL ET RENOUVELLEMENT

Dans les locaux ci-dessus désignés le preneur exerce un fonds de commerce de vente de produits et accessoires d'habillement.

Ces locaux ont été donnés en location par la société ELADIO, à la société M O T, toutes deux qualifiées et domiciliées précédemment, suivant un acte authentique reçu par Maître Ariel PASCUAL, notaire à TOULOUSE en date du 3 décembre 2001, enregistré à TOULOUSE EST, le 7 décembre 2001 folio 45, bordereau 378 n°3 pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} décembre 2001, pour arriver à terme le 30 novembre 2010.

Ce bail a été conclu moyennant un loyer annuel d'un montant de VINGT SIX MILLE CINQ CENT VINGT SIX ET TREIZE CENTS (26.526,13€), payable le premier de chaque mois et d'avance.

En sus du loyer ci-dessus stipulé, il a été prévu que les preneurs verseraient un acompte provisionnel à valeur sur les charges fixé à MILLE HUIT CENT EUROS, soit CENT CINQUANTE EUROS par mois, sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues. Cette provision étant modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu de procéder au renouvellement du bail sus mentionné.

CECI EXPOSE : Les parties, étant d'accord sur les conditions du bail et sur le prix, ont procédé au renouvellement ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DE BAIL

La société ELADIO, par les présentes, donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, à la société M O T, représentée par Mesdames Rosette AMEN, et Christiane TERRISSE, preneur qui accepte , les locaux ci-avant désignés et objet du présent bail renouvelé.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 1^{er} décembre 2010 pour se terminer le 30 novembre 2019.

Conformément aux prescriptions de l'alinéa 2 de l'article 7 du décret du 30 septembre 1953 (Loi du 12 mai 1965) les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 3-1 ajouté à ce décret par la loi du 12 mai 1965 seront applicables au cours du présent bail.

- En conséquence, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article 5 dudit décret.

- Et le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du même code afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

CHARGES ET CONDITIONS

Il n'est apporté aucune autres modifications aux charges et conditions du bail commercial susvisé reçu le 3 décembre 2001 par Maître Ariel PASCUAL,

notaire à TOULOUSE, à l'exception du loyer.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de : **TRENTE CINQ MILLE ET QUATRE CENT QUINZE EUROS ET TRENTE TROIS CENTS (35415,33€) HORS CHARGE**. Le preneur s'oblige à payer au bailleur ce loyer et ses accessoires mensuellement en 12 termes de paiement égaux et d'avance les premiers de chaque mois.

Les loyers et sommes dues sont réputés "portables" au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

REVISION DU LOYER

Le loyer convenu aux termes du présent bail, correspond à la valeur locative actuelle des locaux loués.

Le prix du loyer ci-dessus fixé, sera susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prévues par la législation en vigueur sur les baux commerciaux.

RENOUVELLEMENT

Conformément à la loi numéro 88-18 du 5 Janvier 1988, article 23-6, pour la fixation du loyer du bail en cas de renouvellement, qui stipule que le taux de variation du loyer applicable, ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, les parties conviennent de prendre pour indice de référence, l'indice du coût de la construction INSEE, au 3ième trimestre 2009, qui était de 1.502.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile attributif de juridiction à TOULOUSE, en leur siège ou demeure respectifs.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions du présent bail, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages et intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples

dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, et compte tenu du nouveau montant du loyer, le preneur a versé à l'instant, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, sous réserve d'approvisionnement du chèque à l'encaissement, la somme de **DEUX CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET TRENTÉ CENTS (263,30€)**.

Cette somme formera avec celle de **CINQ MILLE SIX CENT TRENTÉ NEUF EUROS ET VINGT SIX CENTS (5.639,26€)** versée aux termes tant du contrat originale de bail que des révisions triennales ultérieures, et auxquelles les présentes font suite, une somme totale de **CINQ MILLE NEUF CENT DEUX EUROS ET CINQUANTE SIX CENTS (5.902,56€)** égale à deux mois du loyer ci-dessus fixé.

Dont quittance.

FRAIS

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

Le montant des honoraires s'élève à la somme de MILLE EUROS (1.000€) Hors Taxe.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

DONT ACTE sur 5 pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

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

Enregistré à TOULOUSE SUD EST le 03/03/2010 ; 2010/332 ; n°1 reçu la somme de 25 €