

L'AN DEUX MIL TREIZE,

LE DOUZE NOVEMBRE

A LANGON (Gironde), 53 Cours Sadi Carnot, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maitre Pascale DUBOST, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Pascale et François DUBOST, notaires», titulaire d'un Office
Notarial à LANGON, 53, Cours Sadi Carnot,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

Monsieur Christian LARUE, retraité, demeurant à LANGON (33210) 1 Cours
du Maréchal de Lattre de Tassigny, et Madame Rosine BOTEGA, sans profession,
son épouse, demeurant à LANGON (33210) 1 Cours du Maréchal de Lattre de
Tassigny.

Nés savoir :

Monsieur à CAZATS (33430) le 5 février 1945,
Madame à BORDEAUX (33000) le 23 décembre 1948.
Mariés à la mairie de MAZERES (33210) le 10 septembre 1966 sous le
régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et
suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître DABAS,
notaire à LANGON, le 9 septembre 1966.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Madame Rejane LARUE, sans profession, épouse de Monsieur François
Henri LABREZE, demeurant à LANGON (33210) 41 rue des Salières.

Née à BAZAS (33430) le 14 janvier 1968.

Mariée à la mairie de LANGON (33210) le 29 avril 1995 sous le régime de la
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée MLM CONCEPT, Société à responsabilité limitée au
capital de 1000 €, dont le siège est à LIBOURNE (33500), Espace 109 rue du
Président Doumer, identifiée au SIREN sous le numéro 794570697 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de LIBOURNE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame Christian LARUE sont présents à l'acte.

- Madame Rejane LARUE, épouse de Monsieur François Henri LABREZE
est présente à l'acte.

- La Société dénommée MLM CONCEPT est représentée à l'acte par
Madame Christelle LAPOUGE, domiciliée au siège social de ladite société, agissant

en qualité de gérante, nommée à cette fonction en vertu d'un délibération en date à LIBOURNE du 15 juillet 2013;

CONVENTION ENTRE USUFRUITIER ET NU(S) PROPRIETAIRES(S)

Aux termes du dernier alinéa de l'article 595 du Code civil, l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds commercial, par suite les bailleurs concluent le présent bail en leur qualité respective d'usufruitier pour l'un et de nu-propiétaire pour l'autre du bien objet des présentes, à savoir :

En qualité d'usufruitier Monsieur et Madame LARRUE.

En qualité de nu-propiétaire Madame LABREZE.

D'un commun accord entre les bailleurs aux présentes il est stipulé ce qui suit. L'usufruitier encaissera seul le loyer et en profitera seul, il veillera à sa révision, il aura seul la charge financière des obligations fiscales liées à la qualité de bailleur, il donnera seul son accord aux projets d'améliorations voulus par le preneur, il délivrera seul congé et si nécessaire poursuivra seul la résiliation judiciaire des présentes. Seul l'usufruitier pourra donner son accord à une convention en cours de bail avec le preneur dans la mesure où elle n'augmente pas les charges et obligations des bailleurs. L'usufruitier aura seul la charge de faire respecter les conditions du bail, il sera responsable en cas de défaut d'exécution de son obligation. L'usufruitier devra veiller à faire respecter les obligations à la charge du bailleur. En cas d'inexécution des obligations à la charge du bailleur, le preneur devra s'adresser à l'usufruitier, toutefois toute action judiciaire alors nécessaire devra être faite à l'encontre des deux.

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

Dans un ensemble immobilier situé à LANGON (33 210) – 11 Place du Général de Gaulle :

Au rez-de-chaussée, deux pièces et un cabinet de toilette, le tout pour une surface de 50 m² environ,

Ledit local est équipé d'un chauffage central au gaz avec une chaudière et un générateur d'eau chaude dont l'entretien devra être effectué annuellement et justifié au bailleur.

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 visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er décembre 2013, pour se terminer le 30 novembre 2022.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

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

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se se prolonge tacitement au-delà du terme contractuel et, un nouveau congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil, tout en respectant un préavis de six mois.

En période de tacite prorogation du bail, le congé du "Prenneur" devra être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Il est rappelé par ailleurs que le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-6 du Code de commerce (reprise en secteur sauvegardé), L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble) L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

DROIT AU RENOUELEMENT

Le "Prenneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se 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 "Bailleur" devra adresser au "Prenneur" plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

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

A défaut de congé de la part du "Bailleur" et de demande de renouvellement de la part du "Prenneur" dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expire.

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^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le "Bailleur" déclare qu'un diagnostic en date du 28 octobre 2013 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par AGENDA le 11 juillet 2008, et est demeuré annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le "Prenneur" ne peut se prévaloir à l'encontre du "Bailleur" des informations contenues dans ce diagnostic.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte. La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers. En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

applicables pour les bâtiments.

- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité faible,

sismique dans les installations à risque spécial (installations classées), particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa - zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique en cinq types de zones de sismicité croissante :

la prise en compte de la sismicité. En terme de zonage, le territoire national est divisé d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs le préfet.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par risques à l'égard de la population.

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le "Preneur" reconnaît que, bien qu'averti par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le notaire.

DISPENSE D'URBANISME

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le "Preneur" ou celle qui serait éventuellement autorisée par le "Bailleur" notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, et même s'ils touchent au gros-œuvre ainsi qu'à la toiture.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

MISES AUX NORMES

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date du 12 novembre 2013 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

La situation de l'immeuble au regard des plans de préventions et du zonage réglementaire est la suivante :

- plan de prévention des risques naturels : inondation

- plan de prévention des risques technologiques : néant

- plan de prévention des risques miniers : néant

- zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : zone 1.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Prenneur" à l'exploitation de son activité de vente de cigarettes électroniques et accessoires en sédentaire et ambulants à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Prenneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX - Le "Prenneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au "Baillieur", ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

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

- ENTRETEN - REPARATIONS. - Le "Baillieur" 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 "Prenneur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Prenneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

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

- VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX. - Le "Preneur" s'oblige à laisser le "Bailleur", ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, 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".

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur". Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

- 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, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

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 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.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

- JOUISSANCE DES LIEUX. - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
ERP existants de 5ème catégorie	Mise aux normes d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015
	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Seuil d'accueil de l'ERP	1ère 2ème 3ème 4ème	Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)
Catégorie		
		Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC -

- 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 ci-dessus 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 hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité. Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

où peut être fourni	l'ensemble des	prestations	
---------------------	----------------	-------------	--

Le "Prenneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le "Prenneur" 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 paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

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

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locales ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le "Prenneur".

3°) - Le "Prenneur" 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 "Prenneur" souscritra sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra 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 de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Prenneur" 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 "Prenneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Prenneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Prenneur" 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

- RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS. - Le "Preneur" rendra toutes les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le

de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.
moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés
Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout écriture ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.
de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Baillieur" de tout nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice "Baillieur" ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente
En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

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
En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Baillieur" et/ou son architecte

- VISITE DES LIEUX -

demande la résiliation totale du bail.
"Preneur" peut demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 1722 du Code civil, le cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de
- DESTRUCTION - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par

remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.
authentique, en présence du "Baillieur". Une copie exécutoire par extrait lui sera
En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte l'administrateur cette clause est réputée non écrite.
cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article consentie, ainsi que lors de la tacite prorogation du bail. Cependant, en vertu des de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été locataires occupants ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-

cession du bail à son successeur dans le commerce.
Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

- 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 "Baillieur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations

textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.
Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des généralement admis par les compagnies d'assurances.

exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité

locatifs.
garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les

Le "Baillieur" 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 ou de l'entreprise qui

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Baillieur" 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".

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Baillieur", 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.

Si le "Preneur" se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

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 "Baillieur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

Si le "Preneur" ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Baillieur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

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 sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Baillieur" 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 "Baillieur" 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 "Baillieur", 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.

Si le "Preneur" se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous 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, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX MILLE DEUX CENTS EUROS (10.200,00 EUR) que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850,00 EUR) chacun.
Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} décembre 2013

RETARD DE PAIEMENT

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

REVISION CONVENTIONNELLE DU LOYER

La révision conventionnelle du loyer est soumise aux dispositions de l'article L 145-39 du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Il est précisé en tant que de besoin que le dernier indice connu à ce jour est celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2013.
L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

L'indexation conventionnelle jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

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 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.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision judiciaire pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

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 sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés 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.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de cent euros (100,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclusion tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement du. Il en sera de même UN (1) mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'initier.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en oeuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

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

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, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de co-preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de co-preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

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

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

DECLARATIONS

Le " Bailleur " 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 auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe à la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois suivant celui de sa déclaration au service des impôts.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

postérieure au jugement de liquidation.

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

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayants-droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Baillieur".

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 "Baillieur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Baillieur" 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 "Baillieur" en son domicile.
- Le "Preneur" en son siège social.

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 concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maitres Pascale DUBOST et François DUBOST, Notaires à LANGON (Gironde), 53 Cours Sadi Carnot. Téléphone : 05.57.98.02.22 Télécopie : 05.57.98.02.23 Courriel : scpdubost@notaires.fr .

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

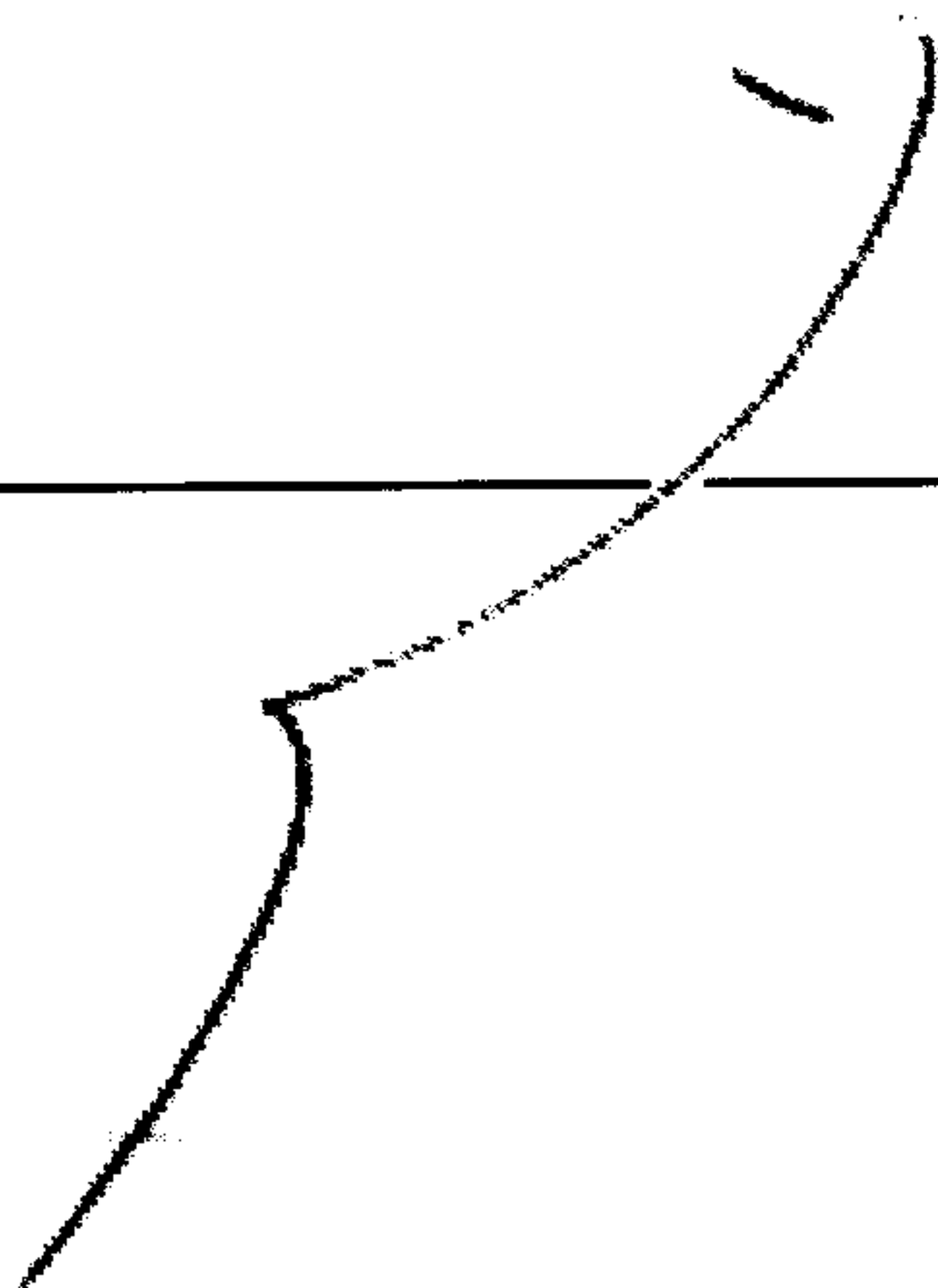


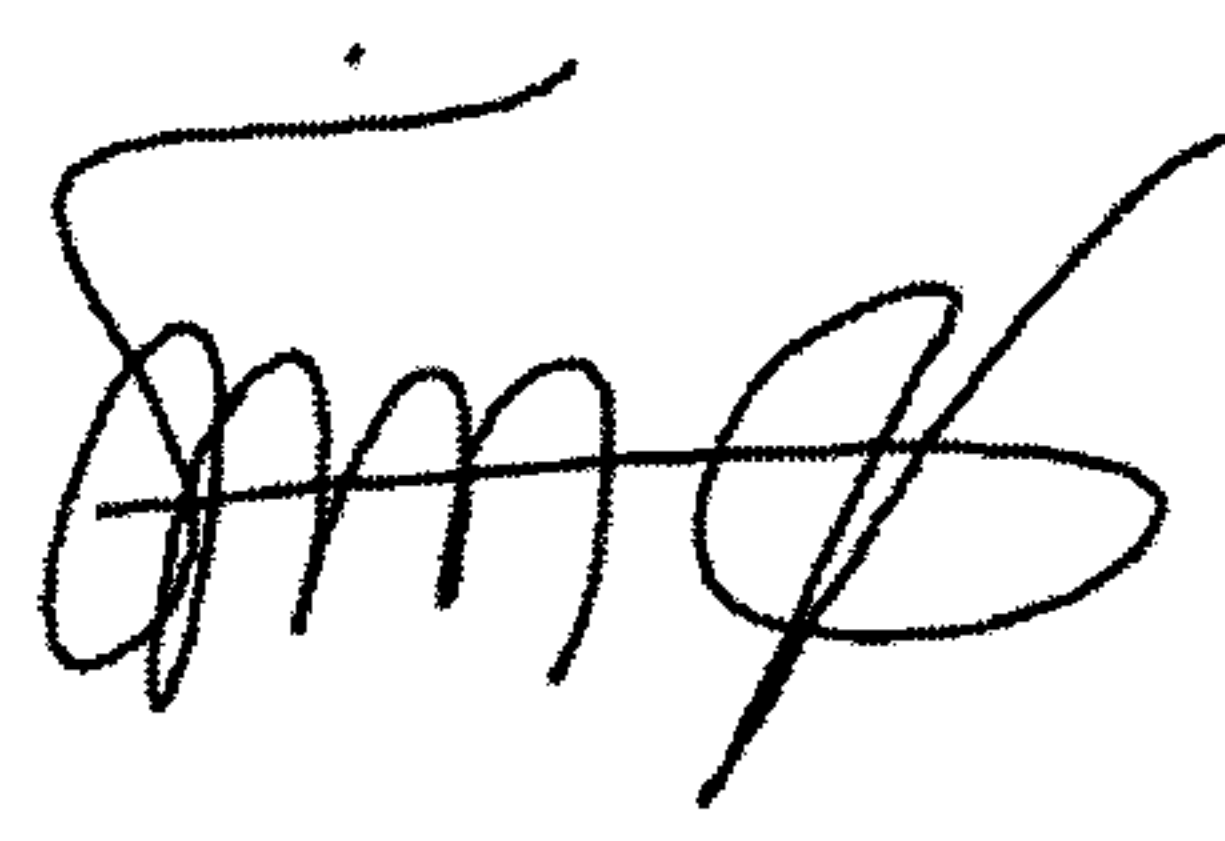

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute. Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique, en l'office notarial du notaire soussigné les jour, mois et an, indiqués au présent acte.

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

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

	<p>et le notaire Me DUBOST PASCALE a signé à l'office L'AN DEUX MIL TREIZE LE DOUZE NOVEMBRE</p>
	<p>M. LARRUE Christian a signé à LANGON CEDEX le 12/11/2013</p>
	<p>Mme LABREZE Rejane a signé à LANGON CEDEX le 12/11/2013</p>
	<p>Mme LAPUGE Christelle représentant de la société dénommée MLM CONCEPT a signé à LANGON CEDEX le 12/11/2013</p>
	<p>Mme LARRUE Rosine a signé à LANGON CEDEX le 12/11/2013</p>