

ANNEXE 1

réf : B 2010 09089 / BTP/GD

L'AN DEUX MIL ONZE

Le VINGT-SIX DECEMBRE et le VINGT-DEUX DECEMBRE

Maître Benoît TARDY-PLANECHAUD, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Benoît TARDY-PLANECHAUD et Jean-Louis BURIAS", titulaire d'un office notarial dont le siège est à BORDEAUX (Gironde), 14, rue de Lamourous,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

PARTIES A L'ACTE

1) Bailleur

La société dénommée "S.C.I. AUR-LIE",

Société civile immobilière au capital de QUINZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (15.244,90 €), dont le siège social est à LE BOUSCAT (33110), 16 avenue du Bois d'Ayguevives.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 399 438 050.

Dont la dénomination sera ci-après "**LE BAILLEUR**"
D'UNE PART

2) Preneur

Madame Claude Annie NORMAND, coiffeuse, demeurant à ANDERNOS LES BAINS (33510), 11 rue des marins.

Née à BORDEAUX (33000), le 12 mai 1951.

Divorcée en uniques noces de Monsieur Joël BOUCRAULT, suivant jugement du Tribunal de grande instance de BLOIS, en date du 18 décembre 1992.

De nationalité Française.

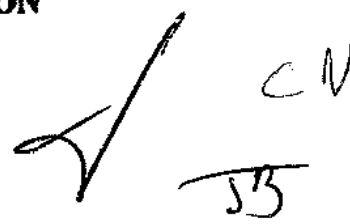
Résidant en France.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

Désignée ci-après "**LE LOCATAIRE**" ou "**LE PRENEUR**"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne "LE BAILLEUR" :

Handwritten signature and initials, including 'CN' and 'JB'.

- La société "S.C.I. AUR-LIE", est représentée par Madame Nicole GUEYRAUD, agissant en qualité de gérante et en vertu de l'article 2 des statuts de ladite société.

2) En ce qui concerne "LE PRENEUR" :
- Mme Claude NORMAND est présente.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur 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 preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un immeuble en copropriété dénommé "Résidence l'Estey", situé à ANDERNOS LES BAINS (33510), 228 boulevard de la République,
Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	B	3428	230 BD DE LA REPUBLIQUE	33 a 58 ca
Contenance totale				33 a 58 ca

1- Lot numéro 111 - Un local d'activité à usage commercial ou professionnel, au rez-de-chaussée du bâtiment B, donnant sur la façade ouest.

Et les six cent soixante cent millièmes de la propriété du sol (660/100.000èmes).

2- Lot numéro 113 - Un local d'activité à usage commercial ou professionnel, au rez-de-chaussée du bâtiment B, donnant sur la façade ouest.

Handwritten signature/initials

Handwritten initials JB

Et les six cent soixante cent millièmes de la propriété du sol (660/100.000èmes).

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

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1er octobre 2011 pour se terminer le 30 septembre 2020.

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

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

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même Code.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de salon de coiffure, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir préalablement visités.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité) sera exclusivement supportée par le preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

✓
CIV

513

Entretien - Réparations

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

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

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.

Garnissement

Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels 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, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit ci-dessus.

Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Travaux

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le

Y
CB
CV

propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Jouissance des lieux

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des 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.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Interdiction de concurrence

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

Exploitation par le preneur

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune

✓
CV
SB

décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Il ne pourra apposer sur la façade du magasin aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives.

Impôts divers

Le preneur acquittera ses impôts personnels, contribution économique territoriale et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du CGI ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

En outre le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière relative aux locaux objets des présentes.

Assurance exploitation

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur. Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Renonciation à recours

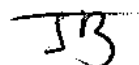
Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs pour les sinistres relevant des risques susvisés.

Cession - Sous-location

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, ni les aliéner sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, en présence du bailleur ; dont une copie exécutoire lui





sera remise sans frais pour lui.

Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

Remise des clés

Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Cas fortuits - Tolérance

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits en totalité, par cas fortuit, force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, ou, si la destruction partielle devait rendre l'immeuble loué impropre à sa destination, la résiliation du bail de plein droit et sans aucune indemnité de part ni d'autre.

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

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de fusion de société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail. Il s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

Handwritten signature and initials:
A large handwritten mark resembling a stylized 'V' or '7' with a diagonal slash through it.
Below it, the initials 'e n' are written.
At the bottom, the initials 'JB' are written inside a horizontal line.

Le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident. Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

LOIS ET USAGES

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

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €) Hors Taxes, soit un loyer mensuel de MILLE EUROS (1.000,00 €) Hors Taxes, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Les parties conviennent qu'aucun « pas-de-porte » ne sera versé par le PRENEUR au profit du BAILLEUR.

Pour les remboursements de la part contributive du preneur dans les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que les impôts et les taxes établis au nom du bailleur ci-dessus énumérés, il sera ajouté à chaque terme du loyer principal des acomptes provisionnels égaux de QUARANTE-CINQ EUROS (45,00 €) chacun par mois, sauf remboursement du solde en même temps que le dernier terme de l'année.

Le preneur rembourse, en outre, trimestriellement, au bailleur la consommation d'eau appelé au bailleur par le syndic de copropriété.

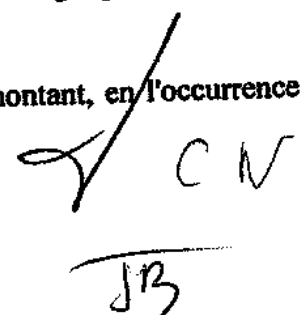
Les loyers et accessoires sont payables d'avance le 5 de chaque mois par virement automatique.

Indexation

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence

Handwritten signature and initials, including 'CN' and 'JB'.

celui du deuxième trimestre 2011, qui s'est élevé à 104,44.

3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligent de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.


DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le preneur a remis dès avant ce jour, au moyen d'un chèque, au bailleur qui le reconnaît, une somme de MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800,00 €), et ce jour, au moyen d'un chèque, au bailleur qui le reconnaît, une somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) représentant au total deux mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie.

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 d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.


CIV
JB

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CV
JTB

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Règlementation sur l'amiante - Le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article R.1334-25 du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

En ce qui concerne les parties privatives, et conformément aux dispositions des articles L.1334-25 et R.1334-26 du Code de la santé publique, le BAILLEUR a produit un dossier technique amiante, lequel dossier technique, établi le 16 décembre 2011, par la société AGENDA DIAGNOSTICS, contrôleur technique ou technicien de la construction certifiant avoir obtenu l'attestation de compétence prévue par le deuxième alinéa de l'article R.1334-29 du code susvisé, demeure ci-annexé.

Il résulte dudit dossier technique: *«Qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante».*

Termites - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

En application de l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 16 décembre 2011, par la société AGENDA DIAGNOSTICS, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité est demeuré ci-annexé.

Il en résulte les éléments suivants :

« Absence d'indice de présence de termites »

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de cet état et en posséder une copie.

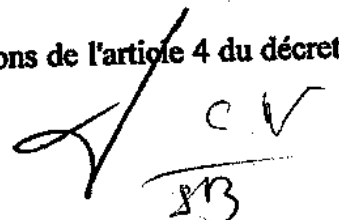
Risques technologiques et naturels :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- de sismicité très faible définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Gironde.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret

 CV
813

n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi le 16 décembre 2011, par la société AGENDA DIAGNOSTICS, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le preneur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique - Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants, spécialement l'article L.134-3, et des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le bailleur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 15 décembre 2011, par la société AGENDA DIAGNOSTICS, lequel est demeuré ci-annexé.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement des loyers à la T.V.A. En conséquence, ces derniers ne supporteront pas la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

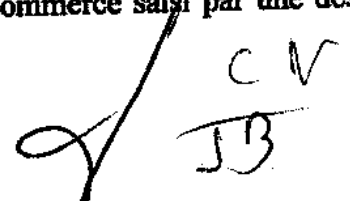
FRAIS

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

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

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les parties conviennent que toutes contestations qui pourraient surgir pour l'exécution du présent contrat ou de leurs suites seront soumises à la procédure d'arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre ; les deux arbitres ainsi désignés se concerteront afin de nommer le troisième arbitre. A défaut d'accord sur cette désignation, il sera procédé par voie d'ordonnance du Président du tribunal de commerce du lieu du siège du fonds de commerce saisi par une des

Handwritten signature and initials, including 'CV' and 'JB'.

parties ou un arbitre.

En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le Président du tribunal de commerce. Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel.

Chacune des parties supportera la charge de l'arbitre qu'elle aura nommé et la moitié de celle du troisième arbitre.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « 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.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office : A.D.S.N., dont le siège est à VENELLES CEDEX (13107), 95 avenue des Logissons.

DONT ACTE, rédigé sur treize pages.

Fait et passé à BORDEAUX, au siège de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée.

La lecture du présent acte a été donnée, au bailleur, le 22 décembre 2011, au preneur, le 26 décembre 2011, et leurs signatures sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire soussigné, le 22 décembre 2011 pour le bailleur, et le 26 décembre 2011 pour le preneur.

Les jour, mois et an susdits,

Et le Notaire a lui-même signé le 26 décembre 2011.

Suivent les signatures : Mme GUEYRAUD, Mme NORMAND et Me Benoît TARDY-PLANECHAUD, ce dernier notaire.

POUR COPIE AUTHENTIQUE contenue en treize pages, sans mot nul ni renvoi, certifiée conforme à l'original et dûment collationnée par le notaire soussigné.



CN
JB