

100249701
MF/JC/

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,

LE VINGT SEPT JUIN

Maître Maud FRAPPAT, Notaire Associé, Membre de la Société Civile Professionnelle "Maud FRAPPAT et Julie LAURILLOT, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LOCHES (Indre et Loire), 12, rue Lamblardie, soussigné,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **SOLODIS**, Société par actions simplifiée au capital de 600.000,00 €, dont le siège est à PERRUSSON (37600), La Cloutière, identifiée au SIREN sous le numéro 330265521 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **CHROMETIQ**, Société par actions simplifiée au capital de €, dont le siège est à POCE-SUR-CISSE (37530), boulevard du Savrage, lieu-dit La Ramée, identifiée au SIREN sous le numéro 517887261 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SOLODIS** est représentée à l'acte par Madame Brigitte CREPIN, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Martine ROCHE, suivant acte sous seing privé en date à PERRUSSON, du 27 juin 2014, demeuré ci-annexé.

Madame Martine ROCHE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directrice Générale Déléguée, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une réunion du Conseil de Parrainage du 28 février 2013, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention .

- La Société dénommée **CHROMETIQ** est représentée à l'acte par Monsieur Olivier BAUCHER, directeur général, ayant tous pouvoirs pour engager seul ladite société conformément aux statuts et à l'extrait K-Bis.

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

COMMUNE DE PERRUSSON (Indre et Loire).

Dépendant d'un ensemble immobilier sis dite commune, lieudit « La Cloutière », dans la galerie marchande du centre commercial Leclerc,

Un local commercial d'une superficie de 67,50 m², clos, couvert, peint, carrelé.

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

2

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er juillet 2014, pour se terminer le 30 juin 2023 à minuit.

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 "Preneur" 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 prolonge tacitement au delà du terme contractuel et, un nouveau congé doit être donné pour le prolonge jour du trimestre civil, tout en respectant un préavis de six mois.

En période de tacite prorogation du bail, le congé du "Preneur" 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 RENOUVELLEMENT

Le "Preneur" 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 "Preneur" plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

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

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

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 amiante a été établi par Monsieur Philippe RIAU, 2 allée du Petit Cher - BP 40155 - 37551 SAINT AVERTIN CEDEX le 24 juin 2014, et est demeuré annexé.

Il résulte de ce document qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants des listes A et B définis dans l'annexe 13-9 au Code de Santé Publique (accessible sans travaux destructifs) et établi conformément aux modalités définies dans l'arrêté du 12/02/2012.

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 Monsieur Philippe RIAU, 2 allée du Petit Cher - BP 40155 - 37551 SAINT AVERTIN CEDEX le 24 juin 2014, 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)

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes

- Consommations énergétiques 130.6kWhEP/m² an (C)
- Emissions de gaz à effet de serre 12.2 kg éq CO2/m² an (B)

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

DISPENSE D'URBANISME

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.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état annexé 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.

Le "Preneur" s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

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 "Preneur" à l'exploitation de son activité de **VENTE DE CIGARETTES ELECTRONIQUES** à l'exclusion de toute autre même temporairement.

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

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

4

- ENTRETIEN - REPARATIONS - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes aux murs et aux toitures, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Toutes les autres réparations grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur" notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures. Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" 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".

- 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.

Précision faite que si le bailleur décide ultérieurement l'extension du centre Leclerc ou de la galerie marchande dépendant du centre Leclerc, le bailleur pourra exécuter les travaux sans indemnité au preneur et pourra exiger le transfert ou le déplacement d'une partie de la surface des locaux sur une autre surface commerciale équivalente, sans indemnité.

Dans ce cas, la société SOLODIS prendra à sa charge les travaux de remise en état.

Il est ici précisé que si des dispositions législatives particulières afférent aux commerces en général ou au centre commercial et galerie marchande, imposaient la mise en place de systèmes de sécurité particuliers et notamment contra l'incendie, le preneur s'engage à mettre en place les systèmes imposés à ses frais exclusifs (calculés le cas échéant au prorata de la surface exploitée), le tout pour se mettre en conformité avec toutes normes de sécurité, de salubrité et d'hygiène qui pourraient être imposées par la loi.

- 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 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.

- **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.

- **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC** -

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.).

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.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
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.	5ème

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

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 gestionnaire l'ERP ou de	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire gestionnaire l'ERP ou de	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire gestionnaire l'ERP ou de	1er janvier 2015

Le "Preneur" 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.

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

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

- **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur 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 "Preneur" 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 locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le "Preneur".

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

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, 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 "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

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

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

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

Le "Preneur" 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 textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.

Le "Preneur", ainsi que ses assureurs, renoncent à tous recours contre le "Bailleur" et ses assureurs. Par réciprocité, le "Bailleur" renonce à tous recours contre le "Preneur" et ses assureurs.

Le bailleur et le preneur s'engagent à informer leurs assureurs respectifs de cette situation et s'obligent à se remettre mutuellement l'attestation d'assurance prenant en compte cette situation.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du

"Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

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

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie, ainsi que lors de la tacite prorogation du bail. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

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

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

- **VISITE DES LIEUX.**-

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

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

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

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

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

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

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

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

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

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

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

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

Si le "Preneur" se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'expiration 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.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

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

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.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui 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.

GALERIE MARCHANDE

Chaque locataire déclare accepter et se soumettre aux clauses et conditions décrites au cahier des charges établi sur trois pages, qui lui sera remis lors de l'entrée en jouissance.

Le preneur participera aux charges communes à la galerie marchande, au prorata de la surface de son magasin, ou locaux ou bureaux, ou réserves (électricité, eau, entretien, réparations, améliorations, mise en conformité avec la loi, arrosage automatique en cas d'incendie, et autres, sans réserves).

Cette participation sera récupérée tous les deux ou trois mois en ce qui concerne l'entretien et la gestion.

Quant aux frais des travaux demandés par l'ensemble des locataires de la galerie marchande au cours de sa construction, ils seront réglés directement par lesdits LOCATAIRES aux Entreprises à la livraison par ces dernières, au prorata de la surface des lieux occupés par chacun desdits LOCATAIRES, (notamment la porte à ouverture automatique).

PAS DE PORTE

Pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour le "Bailleur" de l'octroi au "Preneur" du bénéfice de la propriété commerciale, il a été convenu entre les parties que ce dernier versera la somme de DEUX MILLE SIX CENT TRENTE-DEUX EUROS ET

CINQUANTE CENTIMES (2 632,50 EUR) à titre de "pas de porte", payable en dehors de la comptabilité de l'office notarial, de la manière suivante

- HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR) au plus tard le 31 août 2014,
- HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR) au plus tard le 30 septembre 2014,
- HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR) au plus tard le 30 novembre 2014.

Ces versements auront le caractère d'une indemnité et restent définitivement acquis au "Bailleur" même en cas de résiliation de bail et ce pour quelque cause que ce soit.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HORS TAXES de DIX MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS (10.530,00 EUR), soit un loyer mensuel HORS TAXES de HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR), que le "Preneur" s'oblige à payer au "Bailleur" en son domicile ou siège ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il ne sera pas tenu compte du montant du "pas de porte" pour le calcul de la révision et la fixation du loyer lors du renouvellement.

Ce loyer sera payable d'avance le CINQ de chaque mois et pour la première fois le 5 juillet 2014.

CHARGES COMMUNES

Le "LOCATAIRE" participera aux charges communes à la galerie marchande au prorata de la surface de son magasin, ou locaux ou bureaux, ou réserves (électricité, eau, entretien, réparations, améliorations, mise en conformité avec la loi, arrosage automatique en cas d'incendie, et autres, sans réserves).

Cette participation sera récupérée chaque année auprès de chacun des LOCATAIRES, **tous les deux mois**, en ce qui concerne l'entretien et la gestion, quant aux frais des travaux demandés par l'ensemble des locataires de la galerie marchande au cours de sa construction, ils seront réglés directement par lesdits LOCATAIRES aux Entreprises à la livraison par ces dernières, au prorata de la surface des lieux occupés par chacun desdits LOCATAIRES, (notamment) la porte à l'ouverture automatique).

Ces charges seont ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

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 national du coût de la construction, 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 1er trimestre de l'année 2014 qui est de 1648.

L'application de cette clause d'indexation se fera 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, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où pour quelque raison que ce soit l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer ne serait pas applicable, la révision sera faite en prenant pour base soit l'indice de consommation ou bien un autre indice convenablement choisi.

A défaut de ce chiffre d'indexation, le conseil du nouveau indice à adopter, les parties s'en remettent et dans la désignation d'un expert judiciaire par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de la ville de Paris la plus diligente.

En outre, la révision de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sans préjudice du règlement de la différence à l'échéance du premier terme sur la fixation du nouveau loyer.

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

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 au bailleur en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du "Preneur" au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non respect de la clause de destination, 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 cinquante euros (150,00 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 renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. 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'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre 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 :

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

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 le 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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le "Bailleur" 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 au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le "Preneur" se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au "Bailleur", par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le "Preneur" devra donner la préférence au "Bailleur" sur toutes autres personnes.

En conséquence, le "Bailleur" aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le "Bailleur" aura un délai de TRENTE jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Preneur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le "Preneur" précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du "Preneur" avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayant-droits et représentants, même s'ils sont protégés, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du "Preneur", le "Bailleur" ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause ;

qu'en cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire, le "Preneur" ou ses ayants droit et représentants seront tenus QUINZE jours au moins avant l'adjudication de faire sommation au "Bailleur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixes pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci dessus prévu pour l'option ne jouera pas le "Bailleur" pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le "Bailleur" de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au "Bailleur", ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, l'acte de cession sera rédigé par le notaire soussigné et les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par l'acquéreur.

Il est ici précisé expressément que sera assimilée à une cession de fonds, toute cession d'actions ou de parts sociales représentant 50% ou plus de la société exploitant ledit fonds.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner 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.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, 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.

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 "Bailleur".

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 engage.

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 siège
- Le 'Preneur' en son siège.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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 aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

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, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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.

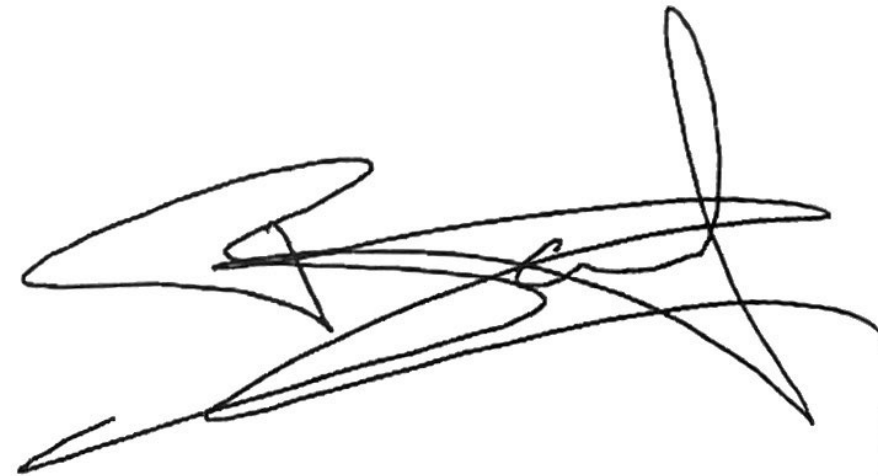
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme CREPIN Brigitte
représentant de la société
dénommée SOLODIS a signé
 à LOCHES
 le 27 juin 2014



**M. BAUCHER Olivier représentant
de la société dénommée
CHROMETIQ a signé**

à LOCHES
le 27 juin 2014

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**et le notaire Me FRAPPAT MAUD a
signé**

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE QUATORZE
LE VINGT SEPT JUIN

A handwritten signature in black ink, featuring a large, rounded loop on the left and a vertical stroke on the right.

POUVOIR

100249703

MF/JC/

Madame Martine ROCHE, agissant en sa qualité de Directrice Générale Déléguée de la Société dénommée **SOLODIS**, Société par actions simplifiée au capital de 600.000,00 €, dont le siège est à PERRUSSON (37600), La Cloutière, identifiée au SIREN sous le numéro 330265521 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une réunion du Conseil de Parrainage du 28 février 2013 et ayant les pouvoirs les plus étendus comme le Président,

Délègue tous pouvoirs à Madame Brigitte CREPIN, Directrice de magasin, domiciliée es qualité à PERRUSSON (37600), La Cloutière,

A L'EFFET DE :

DONNER A BAIL A LOYER A:

La Société **CHROMETIQ**, dont le siège est à POCE-SUR-CISSE (37530), boulevard du Savrage, identifiée au SIREN sous le numéro 517887281 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

L'IMMEUBLE DONT LA DESIGNATION SUIVIT:

COMMUNE DE PERRUSSON (Indre et Loire).

Dépendant d'un ensemble immobilier sis dite commune, lieudit « La Cloutière », dans la galerie marchande du centre commercial Leclerc,

Un local commercial d'une superficie de 67,50 m², clos, couvert, peint, carrelé .

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Appartenant au constituant.

- Faire ce bail pour une durée de neuf années à partir du 1er juillet 2014 pour se terminer le 30 juin 2023 à minuit.

LOYER

- Moyennant un loyer annuel HORS TAXES de DIX MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS (10.530,00 EUR), soit un loyer mensuel HORS TAXES de HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR), que le "Preneur" s'oblige à payer au "Baillleur" en son domicile ou siège ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er juillet 2014

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir 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 1er trimestre de l'année 2014 qui est de 1648.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

CHARGES COMMUNES

Le "LOCATAIRE" participera aux charges communes à la galerie marchande au prorata de la surface de son magasin, ou locaux ou bureaux, ou réserves (électricité, eau, entretien, réparations, améliorations, mise en conformité avec la loi, arrosage automatique en cas d'incendie, et autres, sans réserves).

2

Cette participation sera récupérée chaque année auprès de chacun des LOCATAIRES, tous les deux mois, en ce qui concerne l'entretien et la gestion, quant aux frais des travaux demandés par l'ensemble des locataires de la galerie marchande au cours de sa construction, ils seront réglés directement par lesdits LOCATAIRES aux Entreprises à la livraison par ces dernières, au prorata de la surface des lieux occupés par chacun desdits LOCATAIRES, (notamment) la porte à l'ouverture automatique).

PAS DE PORTE

Pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour le "Bailleur" de l'octroi au "Preneur" du bénéfice de la propriété commerciale, il a été convenu entre les parties que ce dernier versera la somme de DEUX MILLE SIX CENT TRENTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (2.632,50 EUR) à titre de "pas de porte", payable en dehors de la comptabilité de l'office notarial, de la manière suivante :

- HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR) au plus tard le 31 août 2014,
 - HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR) au plus tard le 30 septembre 2014,
 - HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR) au plus tard le 30 novembre 2014.
- Ces versements auront le caractère d'une indemnité et restent définitivement acquis au "Bailleur" même en cas de résiliation de bail et ce pour quelque cause que ce soit.

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" remettra au bailleur en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (877,50 EUR), à titre de dépôt de garantie.

- Stipuler toutes conditions que le mandataire jugera convenables dans le respect des dispositions légales en vigueur.
- Faire dresser tout état des lieux.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à PERRUSSON, le 27 juin 2014.



E. LECLERC 
SOLODIS

S.A.S. au capital de 600 000€

«La Cloutière» 37600 PERRUSSON

Tél. 02 47 91 23 40

Télécopie 02 47 91 23 49

RCS Tours 330 265 521

Siret 330 265 521 00014 APE 4711 F

TVA FR 66 330 265 521

Pour copie certifiée conforme

Le Greffier,

SOLODIS

Société par actions simplifiée au capital de 600 000 euros

Siège social : La Cloutière - 37600 PERRUSSON

330 265 521 RCS TOURS

84 B 267



PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL DE PARRAINAGE

DU 28 FEVRIER 2013

**TRIBUNAL DE COMMERCE
DE TOURS**

10 AVR. 2013

Me B. LAISNE Greffier Associé

GREFFE - RCS

L'an deux mille treize,
Le vingt huit février,
A quatorze heures,

Les membres du conseil de parrainage de la société SOLODIS se sont réunis à CHAMPAGNE (72470), Zone Industrielle, RN 23, à la demande du Président de la société.

Il résulte du registre de présence qu'à cette réunion :

2013 K02058

Sont présents :

- . Monsieur Jean-Pierre GONTIER ;
- . Monsieur Michel JALU ;
- . Monsieur Alain MARCHAND, représentant la société DIS TOURS NORD.

Soit trois membres sur les quatre composant le conseil de parrainage, celui-ci peut donc valablement délibérer.

Monsieur Jean-Pierre GONTIER préside la séance.

Monsieur Michel JALU remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Monsieur Jean-Luc ROCHE, Président de la société, est présent.

Le Président de séance rappelle que le conseil de parrainage est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Nomination d'une Directrice Générale Déléguée.

Le Président de la société rappelle aux membres du conseil de parrainage son souhait d'être assisté dans la direction de la société.

Il propose la nomination d'une Directrice Générale Déléguée et la candidature de Madame Martine ROCHE. La nomination éventuelle serait faite pour la durée où il exercera les fonctions de Président de la société.

Après en avoir délibéré, le conseil de parrainage, à l'unanimité, décide de nommer aux fonctions de Directrice Générale Déléguée de la société et ce, à compter du 1^{er} mars 2013 et pour une durée identique au mandat du Président actuel, Monsieur Jean-Luc ROCHE :

- **Madame Martine ROCHE,**
Née CORDONNIER le 28 février 1954 à PARIS (75),
De nationalité française,
Demeurant Le Petit Marray, 37310 CHAMBOURG SUR INDRE.

JCR 1
MR

Madame Martine ROCHE aura les mêmes pouvoirs que ceux dévolus au Président de la société, tant par la loi que par les statuts. Elle a fait savoir par avance qu'elle acceptait ces fonctions et qu'elle n'était frappée d'aucune mesure ou incapacité susceptible de lui interdire l'exercice des fonctions de Directrice Générale Déléguée de la société.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président de séance déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par deux membres du conseil de parrainage.

Madame Martine ROCHE

« Lu et approuvé - Bon pour acceptation des fonctions de Directrice Générale Déléguée »

« Lu et approuvé -
Bon pour acceptation des
fonctions de Directrice
Générale Déléguée »

M. Roche

Copie Certifiée Conforme

M. Roche