

1er octobre 2013

Bail Commercial

Par

Monsieur et Madame VANDECANDELAERE

Au profit de

Monsieur et Madame BRARD-PEGUET

JL / LD

11300405

Parking

11300405
JL/LD/

plus exécutoire faite

sur 12

pages.

Dated le 11/10/2013

L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE PREMIER OCTOBRE
A SAINT ANDRE DE L'EURE (Eure), au siège de l'Office notarial, ci-après
nommé,

Maitre Jérôme LEFEVRE, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée «Edouard PESCHET, Jérôme LEFEVRE, Notaires
Associés », titulaire de l'Office Notarial sis à SAINT ANDRE DE L'EURE (Eure),
18 rue du Chanoine Boulogne, soussigné ,

Avec la participation de Maitre GOMARD-GEFFRE, notaire à LA
MADELEINE DE NONANCOURT (Eure) Route de Merville, assistant le PRENEUR.

A REÇU le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL à la requête de :

Monsieur Jean-Claude Lucien **VANDECANDELAERE**, Commerçant,
demeurant à GROSSOEUVRE (27220) 4 rue du Parc, et Madame Nicole Jacqueline
MACIAG, commerçante, son épouse, demeurant à GROSSOEUVRE (27220) 4, Rue
du Parc.

Nés savoir :

Monsieur à GROSSOEUVRE (27220) le 27 juillet 1946,

Madame à LES AUTHIEUX (27220) le 21 septembre 1950.

Mariés à la mairie de JUMELLES (27220) le 27 juillet 1968 sous le régime de
la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

BAILLEUR - D'UNE PART

Madame Chantal Martine **DELALANDE**, Serveuse, épouse de Monsieur
Michel Désiré Marcel **BRARD-PEGUET**, demeurant à MARCILLY-LA-CAMPAGNE
(27320) Beauce 30Bis Rue de la Vielle Route.

Née à ILLIERS-COMBRAY (28120) le 6 novembre 1965.

Mariée à la mairie de MARCILLY-LA-CAMPAGNE (27320) le 23 mai 1987
sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR - D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame Jean-Claude VANDECANDELAERE sont présents à
l'acte.

- Madame Michel BRARD-PEGUET est présente à l'acte.

Préalablement aux présentes, il est précisé que si le présent bail intervient
entre plusieurs preneurs et/ou plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre
eux et seront toujours dénommés "Bailleur" et "Preneur".

JCV ~~AD~~ BM BC

BAIL COMMERCIAL

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

DESIGNATION

A THOMER LA SOGNE (27240) Le Village,

Un emplacement à usage de parking.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AB	104	Le Village	00 ha 65 a 95 ca

Tels que lesdits locaux existent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le "Preneur" déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes dès avant ce jour.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le **1er octobre 2013 pour se terminer le 30 septembre 2022.**

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

- Le "Preneur" aura dans les formes et dans les délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

- Le "Bailleur" aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

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.

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.

JCV

[Signature] BM BC

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le "Preneur", à l'usage d'un **EMPLACEMENT DE PARKING** sans qu'il puisse en faire d'autre, même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce, le "Preneur" aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le "Preneur" devra faire connaître son intention au "Bailleur", par acte extrajudiciaire, en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, conformément aux dispositions des articles L 145-48 et suivants du Code de commerce, le "Preneur" aura la faculté de demander au "Bailleur" l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail. Cette demande devra être notifiée au "Bailleur" par acte extrajudiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication de la ou des activités dont l'exercice est envisagé.

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.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le "Preneur" aura à sa charge l'ensemble des grosses et menues réparations et notamment le nivellement du parking.

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

- **VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX.** - Le "Preneur" s'oblige à laisser le "Bailleur", ou son 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.

- **MISES AUX NORMES** - Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros-œuvre et à la toiture.

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

- **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 ni changement quelconque sur les lieux loués.

JCV ~~AD~~ BM BC

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.

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

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

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

- **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, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers au prorata de la surface;

JCU

AD

BOY BC

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

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

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" 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", 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 "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.

- **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, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

JCU  B07 BC

- **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.

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.

LOIS ET REGLEMENTS

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

JCU



LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de trois mille euros (3.000,00 eur), que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en DOUZE termes égaux de deux cent cinquante euros (250,00 eur) chacun.

Ce loyer est payable d'avance les premiers de chaque mois et sera réglé pour la première fois le 1er octobre 2013.

LIEU DE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Tous paiements auront lieu directement entre les mains du BAILLEUR, au plus tard le premier de chaque mois.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du BAILLEUR notifiée au LOCATAIRE un mois avant l'échéance.

Lorsque le Preneur en fera la demande, LE BAILLEUR sera tenu de lui remettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le PRENEUR effectuera un paiement partiel, le BAILLEUR sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le PRENEUR en distinguant le loyer et la contribution représentative du droit de bail si elle est exigible.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

REVISION CONVENTIONNELLE 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 PREMIER trimestre de l'année 2013 pour 1.646 points.

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

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

Au cas où, 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 cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

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

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

JCU

 BA. BC

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'a été prévu aux présentes par les parties, ainsi déclaré.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire 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 trois cents euros (300,00 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 oeuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

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

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

- 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 oeuvre 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.

JCV  B M B C

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.

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".

JCU  BM BC

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, s'élevant à la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR) toutes taxes comprises soit un montant hors taxe de deux cent neuf euros et trois centimes (209,03 eur) fixés d'un commun accord avec "l'Occupant", conformément à l'article 13 du décret fixant le tarif des notaires, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure pour non paiement de l'indemnité et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par "le PRENEUR".

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile savoir : le "Bailleur" en son domicile ou siège et le "Preneur" dans les lieux loués.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Edouard PESCHET, Jérôme LEFEVRE, Notaires SAINT ANDRE DE L'EURE (Eure), 18 rue du Chanoine Boulogne. Téléphone : 02 32 37 30 07 Télécopie : 02 32 37 57 55 Courriel : etude.peschet-lefevre@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

DONT ACTE sur dix pages

Comprenant

- renvoi approuvé : *Nou.*
- blanc barré : *Nou.*
- ligne entière rayée : *Nou.*
- nombre rayé : *Nou.*
- mot rayé : *Nou.*

Paraphes

*BH JCU
CB AD*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

JCU

Vaudcaudelaire

Vaudcaudelaire

AD

BH

JCU

CB

AD

Département :
EURE

Commune :
THOMER LA SOGNE

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/09/2013
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
EVREUX
Hôtel des impôts 11 rue Georges
POLITZER 27021
27021 EVREUX
tél. 02-32-23-31-32 -fax 02-32-23-31-40
cdif.evreux@dgfip.finances.gouv.fr

Annexé à la Minute de l'Acte
reçu par le Notaire associé
soussigné, ce jour

cadastre.gouv.fr

