



DROIT DE TIMBRE
PAYE SUR ETAT
Autorisation du 16/09/1991
N° 34/91/DT
N° d'inscription au Répertoire 532..

BAIL COMMERCIAL : Mr et Mme SANDOVAL NADAL Daniel/
SARL LOU RECANTOU.

100318 01
/NR/

L'AN DEUX MILLE CINQ
Le VINGT DÉCEMBRE

Maître Jacques BEC, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Jacques BEC, Notaire associé», titulaire d'un Office Notarial à SAINT PONS DE THOMIERES (Hérault), 20, Route de Narbonne, soussigné.,

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

Monsieur Daniel André **SANDOVAL NADAL**, conjoint collaborateur, et Madame Nicole Andrée Noëlle **ROUANET**, commerçante, son épouse, demeurant ensemble à OLARGUES (34390), 34 Avenue Champ des Horts,

Nés savoir :

Monsieur **SANDOVAL NADAL** à SAINT-MICHEL-DE-MAURIENNE (73140) le 22 août 1943,

Madame **SANDOVAL NADAL** à SAINT ETIENNE D'ALBAGNAN (34390) le 11 décembre 1947,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-ETIENNE-D'ALBAGNAN (34390), le 28 octobre 1967.

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

Monsieur de nationalité française.

Madame de nationalité française.

«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.

à ce présents.

BAILLEUR - D'UNE PART

La Société dénommée **LOU RECANTOU**, Société à responsabilité limitée au capital de 7.000,00 €, dont le siège est à OLARGUES (34390), Avenue du Champ des Horts, identifiée au SIREN sous le numéro 485 126 528 00010 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le 485 126 528 (N° de gestion 2005 B 853).

Constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation, suivant statuts sous seing privé en date à BEZIERS du 3 Novembre 2005, enregistrés à SAINT PONS DE THOMIERES le 4 Novembre 2005, bordereau 2005/465, Case N° 1.

Représentée par :



1 - Mademoiselle **PIARROUX** Nathalie Cécile, commerçante, célibataire, demeurant à Le Mas du Gua Commune de SAINT VINCENT D'OLARGUES (Hérault). Née à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 17 Août 1959.

2 - Monsieur **PIARROUX** Renaud Henry, médecin, époux contractuellement séparé de biens de Madame **DONNADIEU** Martine, demeurant à BESANÇON (Doubs), 22 Rue Mallarmé.

Né à CHERBOURG (Manche) le 27 Septembre 1960.

Agissant en tant que seuls associés de ladite société.

PRENEUR - D'AUTRE PART

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".

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 OLARGUES (HÉRAULT) 34390 Champs des Horts,

Dans un immeuble à usage d'habitation avec rez de chaussée à usage commercial, figurant au cadastre savoir :

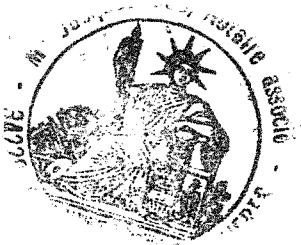
Section	N°	Lieu dit	Surface	Nature
F	103	La Ville	00ha 03a 65ca	Sol

Un magasin avec vitrine et un garage attenant.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien dans lequel est exploité le fonds objet du présent bail dépend de la communauté légale de biens existant entre les époux SANDOVAL NADAL - ROUANET pour en avoir fait l'acquisition de a - Madame MARTIN Jeanne Denise Marie, veuve de Monsieur DAVID François Jean Joseph Marius, domiciliée à SETE (Hérault) ; b - Monsieur MARTIN Henri Denis César, époux de Madame YVERNAULT Paulette Andrée Angélique, domicilié à SETE ; et c - Madame MARTIN Thérèse Marie Marguerite, épouse de Monsieur SOURY Gilbert Jean Marcel, domiciliée à VITRY SUR SEINE, suivant acte reçu par Maître Frédérique TETU, Notaire associé à OLARGUES, le 5 Juin 1992, moyennant un prix déclaré depuis payé, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS le 28 Juillet 1992, Vol. 1992 P N° 5564.



DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er Janvier 2006 pour se terminer le 31 Décembre 2015.

Toutefois conformément aux dispositions de l'article 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.

Il est convenu entre les parties que le bail objet des présentes sera purement et simplement annulé en cas de cessation d'activité sans repreneur.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le bien loué est consenti pour tous commerces à l'exception de tout commerce incommoder, malodorant, insalubre ou dangereux.

LE LOCATAIRE pourra de ce fait :

- changer librement d'activité en cours de bail sans avoir à solliciter l'accord du BAILLEUR ou à engager une procédure de déspécialisation...
- et, éventuellement, céder librement son fonds à une personne exerçant une activité différente.

Toutefois, cette liberalité se trouve limitée par la règle posée par l'article 4 du décret du 30 Septembre 1953, selon laquelle le LOCATAIRE ne peut prétendre au renouvellement de son bail que si le fonds a fait l'objet d'une "*exploitation effective au cours des trois dernières années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction*". En effet, le locataire en place qui aura transformé l'activité exercée dans les lieux en se prévalant de la clause "tous commerces" pourra, en l'état actuel du droit positif, se voir refuser le renouvellement du bail s'il n'exploite pas cette nouvelle activité depuis trois ans.

Le LOCATAIRE déclare être pleinement informé de ce qui précède.

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 et accomplir, à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes.

ETAT DES LIEUX

Le "Preneur" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du "Bailleur" de réparation ni de remise en état.



Le "Preneur" ne pourra éléver aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le "Bailleur" pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure ou autre cause.

Toutefois, en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de construction prévues par les articles 1792 et suivants, et 2277 du Code Civil auxquelles peut prétendre le "Bailleur", le "Preneur" s'oblige à informer sans délai le "Bailleur" de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable s'il y avait négligence d'information de sa part.

ENTRETIEN

Le "Preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant la durée du bail, et il les rendra de même à la fin dudit bail.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, de dégradations résultant de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel.

Le "Preneur" sera responsable de tous avaries et accidents quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou des appareils se trouvant dans l'immeuble devenait nécessaire soit par suite d'usure, de vétusté, de force majeure, ou d'exigence administrative, il sera entièrement à la charge du "Preneur" sans recours contre le "Bailleur".

Le "Preneur" fera son affaire personnelle de façon que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité, tout en restant vis à vis du "Bailleur" garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le "Bailleur".

Le "Preneur" ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets pouvant présenter des risques pour les personnes, les biens, l'environnement.

GARANTIE

Le "Preneur" devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, en tout temps, du paiement du loyer, des charges et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter des troubles de jouissance au voisinage.

Le "Preneur" devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le "Bailleur" ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le "Preneur" devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel ou l'usage de produits corrosifs aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le "Preneur" dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du "Bailleur" ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre, qui pourrait survenir du fait de ces installations.



MODIFICATION DES LIEUX

Le "Preneur" ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le "Bailleur" ou envisagés dans les conditions ci-dessus exposées, seront faits, aux frais du "Preneur", sous la surveillance, et le contrôle de l'architecte ou du maître d'oeuvre du "Bailleur", dont les honoraires seront, en tout état de cause, payés par le "Preneur".

AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux loués, par le "Preneur", même avec autorisation du "Bailleur", resteront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Bailleur" sans aucune indemnité.

En ce qui concerne les travaux qu'il aura autorisé, le "Bailleur" ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le "Bailleur" aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du "Preneur".

GROSSES REPARATIONS

Le "Bailleur" s'oblige à tenir le bien loué clos et couvert selon l'usage. Toutefois, il est ici précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et mêmes les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture s'ils existent, seront à la charge exclusive du "Preneur".

IMPOTS

Le "Preneur" acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti professionnellement et dont le "Bailleur" pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au "Bailleur", et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobilier professionnels.

TAXE FONCIERE

La taxe foncière sera supportée par le "Bailleur".

CHARGES LOCATIVES DIVERSES

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur" toutes les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer.

Il remboursera au "Bailleur" toutes les taxes locatives que celui-ci aurait payées pour son compte.



CONSOMMATION D'EAU, DE GAZ, ET D'ELECTRICITÉ

Le "Preneur" acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz s'il en existe, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de location, d'entretien, et de relevé desdits compteurs.

VISITE DES LIEUX

Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" ou son architecte visiter les lieux loués, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels en cas de mise en vente ou en vue d'une nouvelle location, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du "Bailleur" ou de son représentant, à charge pour le "Bailleur" de le prévenir au plus tard la veille.

ASSURANCES

Le "Preneur" devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du "Bailleur".

Le "Preneur" devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le "Bailleur" ou son assureur.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du "Bailleur" et l'impossibilité pour le "Preneur" de procéder à leur remplacement, les sommes dues à ce dernier par les compagnies d'assurances seront versées audit "Bailleur", à dû concurrence des loyers, charges et taxes dus par le "Preneur". Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

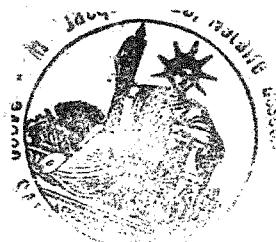
En cas de perte des biens loués pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation du présent bail aura lieu de plein de droit, sans indemnité à la charge du "Bailleur" et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation du commerce différente de celle prévue initialement, le "Preneur" devra rembourser au "Bailleur" la majoration de prime.

DEMOLITION OU DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE - EXPROPRIATION

Dans le cas où pour une cause telle que, vice de construction, recullement, alignement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "Bailleur", l'immeuble viendrait à être démolи ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, et sans indemnité à sa charge, ainsi qu'il vient d'être dit.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du "Bailleur" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.



CHANGEMENT D'ETAT

Tout changement d'état de la personne du "Preneur" devra être notifié au "Bailleur" dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

ENSEIGNES

Selon les dispositions réglementaires et après obtention de l'autorisation nécessaire, le "Preneur" pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, il devra s'assurer en conséquence et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

REMISE DES CLEFS

Le "Preneur" devra remettre les clés des lieux loués dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le "Preneur" et leur acceptation par le "Bailleur" ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations de toute nature et dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de ce bail.

SIGNIFICATION

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du "Bailleur" et à son domicile.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur", et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voies de faits, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installations desdits services dans les lieux loués, notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le "Preneur" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "Bailleur" soit entièrement dégagée.

SOUS LOCATION

Le "Preneur" ne pourra sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement préalable express et par écrit du "Bailleur".



Toute sous location dûment autorisée devra avoir lieu par acte notarié auquel le "Bailleur" sera appelé. Les sous locataires devront s'obliger solidairement avec le "Preneur" au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, en cas de cession jusqu'au terme de la période de neuf ans en cours et en cas de sous-location pendant la durée de celle-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou sous location devra être remise au "Bailleur", sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire contre les sous locataires.

Le non-respect de cette clause entraîne l'inopposabilité au "Bailleur" et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE QUATORZ EUROS (4.574,00 €)** payable au "Bailleur" ou à son mandataire le 5 de chaque mois ; le premier paiement ayant lieu le 5 janvier 2006 et ainsi de suite de terme en terme de chacun trois cent quatre-vingt un euros et dix sept cents (381,17 EUR).

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

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

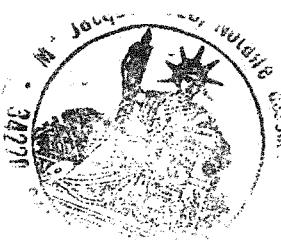
CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le "Bailleur" de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire. Dans le cas où le "Preneur" refuserait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire de suite.

En ce cas, toute somme remise à titre de dépôt de garantie restera acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de Commerce.



INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante 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 par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial ;
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant ;
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédent immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du deuxième trimestre de l'année 2005, qui s'est élevé à 1276, moyenne associée des quatre derniers indices connus : 1271,75.

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

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 ou à dire d'expert.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution des présentes, et le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code Civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur", si elle est due, sa part dans la contribution sur les revenus locatifs.

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 délivrer au "Bailleur", seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

DONT ACTE sur dix pages.

Fait et passé à SAINT PONS DE THOMIERES

En l'étude.

Les jour, mois et an susdits.

Et sur les minutes de la Société Civile Professionnelle.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures.

Enregistré à SAINT PONS DE THOMIERES le 29 Décembre 2005, bordereau 2005/ 552 , Case N° 1 , signature : Denis PLANCADE, coût : 15,00 Euros.

Comportant :

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

POUR EXPÉDITION.

