

DAVID GAUDIN
39 route de Tours
GARAGE BELINAUTO.FR
72220 ECOMMOY
Numéro du contrat à résilier : 371000
Marque : Verisure par Securitas Direct

VERISURE SAS
1 place du General de
Gaulle
92160 ANTONY

A ECOMMOY, Le 18/02/2026

Objet : Résiliation Verisure par Securitas Direct (Télésurveillance)

Madame, Monsieur,

Je vous informe aujourd'hui par cette lettre envoyée en recommandé, que je souhaite mettre fin à mon abonnement de télésurveillance souscrit auprès de votre établissement, pour le contrat n° 371000, pour cause de déménagement dans une zone non couverte par vos services.

Comme le prévoient vos conditions générales de vente, je suis en droit de demander la résiliation de mon contrat sans être soumis à de quelconques pénalités, dans la mesure où mon nouveau logement n'est pas éligible aux services que j'ai souscrit chez vous. Vous trouverez en pièce jointe un document justifiant ma nouvelle adresse.

Je vous remercie de prendre en compte ma demande dès réception de ce courrier et de m'envoyer en retour un courrier me confirmant le terme de mon contrat.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

GARAGE BELINAUTO.FR GAUDIN
DAVID

DAVID GAUDIN

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE TREIZE FEVRIER

Maître Baptiste GUYON soussigné, Notaire, membre de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « RESEAU NOTAIRES & CONSEILS », titulaire d'un office notarial dont le siège est à ARNAGE (Sarthe), 17 rue de la Gare. A ECOMMOY (72220), route du Mans, au bureau permanent de la société ci-dessus dénommée. Et dont l'office notarial est immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 72122.

Avec la participation de **Maître Benoît OLIVRY**, notaire à ARNAGE (72230), 17, rue de la Gare, (CRPCEN 72122), assistant le PRENEUR, non présent,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La société dénommée **SCI TARAULT IMMOBILIER**, Société civile immobilière au capital de 2000,00 Euros, ayant son siège social à ECOMMOY (72220), 19, route de Tours, identifiée au SIREN sous le numéro 850907981 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LE MANS.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR

La société dénommée **BELINAUTO.FR**, Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 10000 Euros, ayant son siège social à ECOMMOY (72220), 39, route de Tours, identifiée au SIREN sous le numéro 841443245 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LE MANS.

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

Page 2/23

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société **SCI TARAULT IMMOBILIER** est ici représentée par Monsieur Ludovic BLANCHARD, agissant en qualité d'associé et de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts.

- La société **BELINAUTO.FR** est ici représentée par Monsieur David GAUDIN agissant en qualité d'associé unique et de seul gérant de ladite société et ayant en conséquence tous pouvoirs à l'effet des présentes.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR, qui accepte, les biens ci-après désignés pour y exercer les activités suivantes : « **Préparation de véhicules et/ou engins motorisés ou non, réparation matériel de motoculture, dépannage, vente de pièces détachées liées à ces activités négoce de véhicule neuf et occasion** ».

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

1°) Sur la commune de ECOMMOY (72220), 19, route de Tours.

Un immeuble à usage commercial comprenant un atelier de réparation mécanique automobile, deux bureaux, un cabinet de toilettes, une réserve, un local compresseur, un vestiaire, un grenier, un auvent.

Local extérieur.

Terrain.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AN	41	19 RTE DE TOURS	0	08	21
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 08a 21ca		

2°) Sur la commune de ECOMMOY (72220), 12, route de Tours.

Une parcelle de terrain.

Non raccordée à l'eau de la ville.

Absence d'électricité.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AN	96	12 RTE DE TOURS	0	07	01
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 07a 01ca		

Un plan cadastral matérialisant, sous teinte jaune, l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée, ainsi qu'une vue aérienne extraite du site Géoportail et une vue de la rue extraite du site Google Maps concernant le 19 route de Tours.

Tel que ces immeubles existent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement le BIEN dans lequel les LOCAUX sont situés, pour l'avoir vu, visité et agréé dans son état actuel préalablement aux présentes.

DESTINATION DES LOCAUX – ACTIVITES AUTORISEES

Le PRENEUR pourra exercer dans les lieux les activités suivantes : Préparation de véhicules et/ou engins motorisés ou non, réparation matériel de motoculture, dépannage, vente de pièces détachées liées à ces activités négoce de véhicule neuf et occasion, à l'exclusion de toute autre.

Le PRENEUR déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le PRENEUR est informé que dans le bien présentement loué était exercé précédemment un garage automobile et qu'à ce titre, du matériel de levage était installé.

Le PRENEUR devra toutefois prendre toutes précautions utiles pour l'installation de son matériel de levage et si les caractéristiques techniques l'imposent, il devra à ses frais renforcer la dalle.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

OBLIGATION DE DELIVRANCE

Il incombera au BAILLEUR de délivrer un local conforme à sa destination tout au long de l'exécution du présent contrat et de ses éventuels renouvellements, conformément à l'obligation de délivrance pesant sur celui-ci.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **13 février 2026** pour se terminer le **12 février 2035**.

CONGE PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins SIX (6) mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues au 2ème alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus par ce même article, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

CONGE PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé, par acte extrajudiciaire, à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-4 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 dudit code, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le BAILLEUR qui voudra mettre fin au bail devra en informer le PRENEUR par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX (6) mois.

Page 4/23

Le BAILLEUR qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, d'avance de **MILLE QUATRE CENTS EUROS (1 400,00 €)** Hors Taxes (HT), soit **MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS (1 680,00 €)** Toutes Taxes Comprises (TTC).

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur à l'exigibilité.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révision dans les conditions indiquées ci-dessous.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), et de lui faire subir, automatiquement, une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du **troisième trimestre de l'année 2025** qui ressort à **137.09 points**, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal judiciaire compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour UNE (1) année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES - REGLEMENTS

INVENTAIRE

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est ci-après établi.

Cet inventaire fourni par le BAILLEUR sous sa responsabilité, donnera lieu à un état récapitulatif annuel qu'il adressera au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Page 5/23

Le PRENEUR s'oblige dès à présent à rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, les charges correspondant à l'entretien de la climatisation.

Un devis est demeuré annexé.

REGLEMENT DES CHARGES

Le PRENEUR versera mensuellement en sus du loyer une provision sur charges de DEUX CENT CINQUANTE (250,00 €) Hors Taxes (HT), soit TROIS CENTS EUROS (300,00 €) Toutes Taxes Comprises (TTC).

La régularisation en fin de période annuelle sera effectuée impérativement sur justificatifs présentés par le BAILLEUR au PRENEUR.

A cette occasion, le BAILLEUR réclamera ou restituera au PRENEUR, en fonction de la situation l'insuffisance ou le trop-perçu sur provision.

Le BAILLEUR fera le nécessaire pour contacter le prestataire qu'il aura retenu pour l'entretien de la climatisation.

TAXE FONCIERE

En outre, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement, afférente aux biens loués.

A titre indicatif, le montant de la taxe foncière pour l'année 2025 s'élève à 2 651 euros ainsi qu'il résulte de la facture ci-annexée.

La provision sur charges comprend l'entretien de la climatisation et la taxe foncière.

REGLEMENT DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujetti personnellement, liés à l'exploitation et l'occupation du BIEN et aux services y attachés.

Et notamment, il supportera les charges, taxes et redevances :

- d'enlèvement des ordures ménagères ;
- d'enlèvement et gestion des déchets spécifiques liés à ses activités s'il y a lieu ;
- de balayage ;
- de voiries et d'urbanisme ;
- de déversement des égouts ;
- sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...) ;
- sur les fluides et sources d'énergie ;
- concernant le coût de location de conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités.

Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

COMMUNICATION AU PRENEUR

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les TROIS (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les TROIS (3) années précédentes, précisant leur coût.

A ce jour :

- Etat prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser : Néant
- Etat récapitulatif des travaux qu'il a réalisés :
 - Changement de la porte d'atelier (facture PMM ci-annexée) ;
 - Travaux électrique (facture LTM GAUDEMER ci-annexée) ;
 - Vidange des huiles moteurs (bon de collecte CHIMIREC ci-annexée) ;
 - Pompage de l'air de lavage, du déboucheur et du séparateur hydrocarbure (fiche d'intervention SAM ci-annexée).

MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer et la provision sur charges seront payables mensuellement et d'avance par virement sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera.

A cette fin le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un relevé d'identité bancaire. De son côté, le PRENEUR sollicitera sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des sommes dues et de la maintenir pendant toute la durée du bail.

Le premier paiement du loyer et de la provision sur charges proratisés a eu lieu ce jour, hors la comptabilité du notaire soussigné, pour un montant de 1.131,43 Euros TTC.

Correspondant aux éléments suivants :

- Prorata de loyer pour le mois de février ($1400 \text{ €} / 28 \text{ jours} \times 16 \text{ jours} = 800 \text{ € HT}$ soit 960 € TTC,
- Prorata de charges pour le mois de février ($250 \text{ €} / 28 \text{ jours} \times 16 \text{ jours} = 142,85 \text{ € HT}$ soit 171,43 € TTC),

Les parties conviennent qu'en cas de non-paiement à échéance du loyer ou de toutes autres sommes dus en vertu du présent bail par le PRENEUR, le BAILLEUR percevra de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, une indemnité de retard sur la base de 10 % par mois, tout mois commencé étant dû.

CHARGES NE POUVANT ETRE IMPUTEES AU PRENEUR

Le notaire soussigné rappelle aux parties la teneur de l'article R. 145-35 du Code de commerce, qui dispose :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

Les parties se déclarent parfaitement informées de ces dispositions au moyen des explications qui leur ont été fournies.

Page 7/23

IMPUTATION DES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Les parties conviennent que les paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR s'imputeront prioritairement sur les frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice, sur les intérêts, dommages et intérêts, ajustement de l'avance de la provision pour charges, dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, éventuelle indemnité d'occupation, puis seulement ensuite sur les loyers.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme de MILLE QUATRE CENTS EUROS, (1 400,00 €) représentant un mois du loyer Hors Taxes à titre de dépôt de garantie.

Le BAILLEUR donne quittance sous réserve d'encaissement du chèque qui lui est remis directement par le PRENEUR.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par le PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges, ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque le PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN

EFFET RELATIF

Concernant le BIEN sis à ECOMMOY (72220), 19 , route de Tours.

Acquisition de la pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphanie PILLAULT, notaire à LE GRAND LUCE (72150), le 24 septembre 2019 dont une copie authentique a été régulièrement publiée au service de la publicité foncière de SARTHE.

Concernant le BIEN sis à ECOMMOY (72220), 12 , route de Tours.

Acquisition de la pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Chantal PERON, notaire à PARIGNE L'EVEQUE (72250), le 24 octobre 2019 dont une copie authentique a été régulièrement publiée au service de la publicité foncière de SARTHE.

ETAT DES LIEUX LOUES

Un état des lieux est fixé avec Maître Frédéric DUMAT, commissaire de justice à ECOMMOY (72220).

Un exemplaire sera conservé par chacune des parties.

Les honoraires de Maître Frédéric DUMAT pour l'établissement du procès-verbal d'état des lieux seront partagés par parts égales entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

INFORMATIONS TECHNIQUES

DIAGNOSTICS

AMIANTE

Le BAILLEUR a fait établir un constat par le cabinet JV DIAGNOSTICS, situé à RUAUDIN (72230) ZAC des Hunaudières, en date du 5 février 2026, ci-annexé.

Ce diagnostic révèle la présence d'amiante.

Le PRENEUR reconnaît en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR.

CONTROLE ELECTRICITE

Une vérification périodique des installations électriques par la société APAVE située à LE MANS (72058) 69, avenue du Panorama a été réalisée le 20 janvier 2026.

Une copie du rapport de vérification est ci-annexé.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR remet à l'occupant le Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 126-26 du même code, effectué en date du 22 janvier 2026.

Ce document est annexé aux présentes.

ETAT DE RISQUES

Le BIEN objet des présentes n'est pas concerné par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques prescrit ou approuvé, ni placé dans une zone à potentiel radon significatif définie par voie réglementaire, ni situé dans un secteur d'information sur les sols.

Le BIEN est toutefois situé sur une commune soumise à risque sismique, classée en zone très faible conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Le formulaire ERP, réalisé depuis moins de SIX (6) mois, est ci-annexé.

URBANISME

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître le BIEN vendu et avoir pris lui-même tous renseignements concernant les règles d'urbanisme auprès des services compétents.

En conséquence, les parties, et plus particulièrement le PRENEUR, ont dispensé le notaire soussigné de requérir toutes pièces et documents d'urbanisme.

Elles reconnaissent avoir reçu de sa part toutes explications et tous avertissements à cet égard.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare que le BIEN loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

PRISE DE POSSESSION - GARANTIE

Le PRENEUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter le BIEN ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera

Page 9/23

exclusivement supportée par le PRENEUR, même si elle vient à se modifier à l'avenir. Toutefois, ces travaux resteront à la charge du BAILLEUR s'ils entrent dans le champ d'application de l'article R. 145-35 du Code de commerce mentionné ci-dessus.

Il devra garnir et tenir constamment utilisés et garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ENTRETIEN - TRAVAUX

ENTRETIEN - REPARATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le PRENEUR assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état du BIEN. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Il devra restituer le BIEN en bon état en fin de bail.

Il aura notamment, entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du BIEN.

Cependant si les réparations sont rendues nécessaires par la vétusté ou par tout fait fortuit ou extérieur relevant d'une force majeure, elles incomberont au BAILLEUR.

TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant le BIEN ou les équipements compris dans la location.

Ne peuvent pas être imputées au PRENEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Le notaire soussigné rappelle que l'article R. 145-35, 1° et 2° du Code de commerce fait peser sur le BAILLEUR la charge des « *grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil* » ainsi que « *les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent* ».

TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont à la charge exclusive du BAILLEUR, qui s'y oblige :

- s'ils affectent la structure du BIEN et sont assimilés à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;

- ou s'ils ont pour objet de remédier à sa vétusté ;
- ou s'ils le mettent en conformité avec la réglementation.

A contrario, tous les autres travaux de ravalement, tels que de simples travaux de peinture et d'entretien, restent à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION DU BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR ;
- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

DEVENIR DES AMELIORATIONS EFFECTUEES PAR LE PRENEUR

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail 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, et ce aux frais du PRENEUR.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - MODIFICATION MATERIELLE

Le PRENEUR ne pourra faire dans le BIEN aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents qui résultent de leur existence.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique, pendant un délai maximum de DEUX (2) mois.

JOUISSANCE

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de leur résistance.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

PERSONNEL

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il respecte les règles d'usage et de fonctionnement de l'immeuble et qu'il ne trouble pas les autres occupants du BIEN de quelque manière que ce soit.

CHARGES DE VILLE

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

OUVERTURE - ACHALANDAGE

Le BIEN devra être tenu constamment ouvert et achalandé sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra le fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

DESTRUCTION DES PARASITES

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, ..., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette

Page 11/23

opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents.

En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du PRENEUR.

OBLIGATION DE MAINTENIR LES LOCAUX OUVERTS ET OBLIGATION DE GARNISSEMENT

Le PRENEUR devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le PRENEUR garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de TROIS (3) mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans le BIEN et le visiter pour constater son état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les propriétaires voisins.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter le BIEN. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location, qu'il s'agisse d'un avant-contrat, même sous condition suspensive, ou de la cession ou sous-location définitive, devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de commissaire de justice, et devra être reçue par lui QUINZE (15) jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de cession ou de sous-location.

Si le BAILLEUR ne répond pas à cette notification dans le délai imparti, il sera considéré comme ayant renoncé à comparaître à l'acte. L'acte pourra alors être établi en son absence sauf si sa présence est nécessaire pour effectuer une formalité ou donner une autorisation requise par le contrat de bail. Ce silence ne pourra en aucun cas signifier que le BAILLEUR renonce à la forme notariée de l'acte, une telle renonciation ne peut résulter que d'une déclaration explicite de sa part.

L'obligation ci-dessus énoncée présente un caractère essentiel pour le BAILLEUR. Sa violation pourra être sanctionnée par toute voie procédurale (demande de résiliation du bail, refus de renouvellement etc.) et notamment par la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit prévu au présent acte.

Les cessionnaires et sous-preneurs devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR,

Page 12/23

au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

En cas de sous-location, le montant du loyer principal sera ajusté sur le montant du sous loyer si ce dernier est supérieur au montant du loyer principal. Si le montant du sous loyer est inférieur, le montant du loyer principal reste inchangé.

Nonobstant la sous-location, les parties conviennent que le PRENEUR continuera à bénéficier du statut des baux commerciaux.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-preneurs, demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

LOCATION-GERANCE

Toute location-gérance, totale ou partielle, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

CHANGEMENT DE SITUATION

CHANGEMENT D'ETAT OU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société identifiée comme étant le PRENEUR (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, ...), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 145-16 du Code de commerce ainsi qu'aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce pour la fusion, L. 236-27 et suivants de ce même code pour l'apport partiel d'actif, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou bénéficiaire de l'apport :

- devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte ;

- sera substituée à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant du présent bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

En cas de sinistre, le PRENEUR s'engage à effectuer toutes déclarations auprès des compagnies d'assurances concernées dans un délai de 48h par lettre recommandée avec accusé réception et à en informer le BAILLEUR dans le même délai et les mêmes formes.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Tous les contrats souscrits par le BAILLEUR devront comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du PRENEUR et de ses assureurs. Tous les contrats souscrits par le PRENEUR devront, eux aussi, comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du BAILLEUR et de ses assureurs.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DU BIEN

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

DESTRUCTION DU BIEN - RESILIATION DU BAIL

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Toutefois, si la destruction partielle rend impossible l'usage des locaux loués conformément à leur destination ou si les travaux ont un coût excessif, la destruction partielle sera assimilée à une destruction totale des locaux pouvant ainsi justifier la résiliation du bail de plein droit

TOLERANCES - LOYER EN FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les 6 mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

REMISE DES CLES - RESTITUTION DES LIEUX

REMISE DES CLES

Le PRENEUR devra remettre les clés du BIEN, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clés 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 dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le PRENEUR aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 80,00 € 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 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une décision rendue par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

UN (1) mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, UN (1) mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un commissaire de justice, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée au prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- 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 qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure ;
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués ;

- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

VICES CACHES

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

RECOURS

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas d'irrégularité, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs du BIEN ou propres aux locaux loués ;

- en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

- en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants du BIEN, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;

- en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

- en cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu :

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le BAILLEUR en application des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Action interrogatoire

Le notaire soussigné informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment le PRENEUR peut demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

DECLARATIONS FISCALES**OPTION POUR LA TVA**

Le BAILLEUR opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des PRENEURS en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des PRENEURS et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, les héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

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 (6) mois avant l'expiration du bail, exclusivement par acte extrajudiciaire, 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 (6) mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis réception.

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 prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

RENOUVELLEMENT DU BAIL**FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE**

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice retenu pour la révision du loyer ; l'indice trimestriel des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

ETABLISSEMENT D'UN NOUVEAU BAIL

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le notaire du BAILLEUR.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat,

Page 17/23

sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non-délaissement des locaux après résiliation du bail sera établie forfaitairement sur la base du loyer de la dernière année de location majorée de 10 %.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, ainsi que tous avenants et modificatifs, qui sont tous de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, UN (1) mois après un simple commandement ou sommation de payer, délivré par commissaire de justice, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Le paiement ou l'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera sans effet et n'empêchera pas la résiliation de plein droit du bail.

La présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt exclusif du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir, en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du présent bail.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple décision rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 622-14, L. 631-14 et L. 641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, QUINZE (15) jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis au commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

CONDITIONS PARTICULIERES

FACULTE D'ACHAT DES LOCAUX OCCUPES

Le BAILLEUR confère dès à présent au PRENEUR une faculté d'achat des biens et droits immobiliers objets des présentes.

Si le PRENEUR souhaite acquérir, il devra lever l'option au plus tard au terme de la première période triennale soit avant le 12 février 2029.

Cette levée d'option prendra la forme soit de la signature d'une promesse de vente, soit d'un courrier adressé par le PRENEUR au BAILLEUR, en lettre recommandée avec accusé de réception, lui indiquant sa volonté de se porter acquéreur des biens occupés.

En cas de levée d'option, la vente aura lieu aux charges et conditions ordinaires en pareille matière, moyennant le prix ferme et définitif, d'ores et déjà accepté par les deux parties, de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 €) Hors Taxes stipulé payable comptant le jour de la régularisation de l'acte.

Le PRENEUR s'engage à ne demander aucuns travaux au BAILLEUR jusqu'à une éventuelle levée d'option.

Cette option d'achat pourra avoir lieu à tout moment avant le 12 février 2029, elle prendra automatiquement fin au plus tard le 12 février 2029.

Pour le cas où le PRENEUR, après avoir levé l'option d'achat consentie par le BAILLEUR, entendait recourir à un prêt bancaire à l'effet de financer tout ou partie de cette acquisition, la régularisation de l'acte authentique devra intervenir au plus tard dans les quatre (4) mois de la levée d'option.

Dans cette hypothèse, les parties conviennent expressément que le PRENEUR sera redevable du loyer et des charges ci-dessus stipulés jusqu'au jour de la régularisation de l'acte authentique.

La présente promesse est consentie au profit du PRENEUR ou toute personne morale ou physique qu'il souhaiterait se substituer

Etant ici précisé, qu'il y aura lieu de fixer les règles fiscales de la vente au jour de la levée de l'option qui comprennent notamment (à ce jour) :

- les droits d'enregistrement et la contribution de sécurité immobilière ;
- application de l'article 257 bis du CGI ou de la TVA sur le prix en cas d'option sur le prix par le BAILLEUR ou d'une régularisation de TVA.

Les règles fiscales applicables seront celles en vigueur le jour de la vente définitive.

DECLARATIONS

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles ont eu connaissance d'être tenues de se renseigner par elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

En ce qui concerne le BAILLEUR :

- qu'il a la libre disposition du BIEN loué ;
- que celui-ci est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif empêchant sa mise en location ;
- qu'il n'a cédé ou concédé aucun droit de propriété relatif au dit BIEN ;
- qu'il n'existe aucune restriction quelconque à l'utilisation prévue par le PRENEUR dudit BIEN.

De son côté, le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail, contenant promesse de vente, doit être obligatoirement publié au service de la publicité foncière. Il est soumis au droit fixe sur état de 125 euros.

IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le BAILLEUR sont supportés et acquittés par le BAILLEUR à raison de la moitié et par le PRENEUR à raison de la moitié qui s'y obligent expressément.

Le droit fixe sur état de 125 euros est supporté uniquement par le PRENEUR.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par le PRENEUR, soit par le BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediateur-notariat.notaires.fr/>.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, BAILLEUR et PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. ».

A ce titre, les parties conviennent que les informations obtenues à l'occasion des négociations du présent contrat doivent rester confidentielles à l'exception de celles nécessaires à son exécution.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...) ;

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;

Page 21/23

- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés TRENTÉ (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (100) ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'étude du notaire soussigné.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

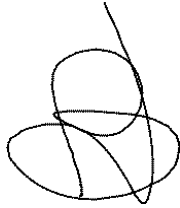
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Baptiste GUYON

M. Ludovic BLANCHARD, représentant de SCI TARAULT IMMOBILIER A signé A ECOMMOY Le 13 février 2026	
M. David GAUDIN, représentant de BELINAUTO.FR A signé A ECOMMOY Le 13 février 2026	
et le notaire Me GUYON Baptiste A signé A ECOMMOY L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE TREIZE FÉVRIER	