

L'AN DEUX MILLE ONZE,  
LE DIX NEUF JUILLET

A BAILLARGUES (Hérault), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,  
Maître ( ), Notaire, Associé de la Société Civile  
Professionnelle ( ), titulaire d'un Office Notarial a  
soussigné,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée ( ) au capital de  
3 ( ) dont le siège est ( ) identifiée  
au SIREN sous le numéro ( ) et immatriculée au Registre du Commerce et  
des Sociétés de MONTPELLIER représentée par  
agissant en qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des  
présentes aux termes des statuts de la Société.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR » dans le cours du présent acte.

D'UNE PART

- "PRENEUR"

La Société dénommée LAURIE LUMIERES, Société par actions simplifiées  
au capital de 5 388 864 EUR, dont le siège est à ECHIROLLES (38130), 4 Rue des  
Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 325635266 et immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE représentée par Monsieur  
Fabrice ROUSSET, Directeur Développement, dûment mandaté à l'effet des  
présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par  
Madame Aurélie HOURS par acte sous seing privé en date à Echirolles du 23 février  
2011, dont l'original demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Madame Aurélie HOURS agissant elle-même en qualité de Présidente de la  
Société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts de la  
Société.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR » dans le cours du présent acte.

D'AUTRE PART

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

Préalablement à la convention, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

La susnommée, est propriétaire d'un local d'une superficie de 990 m<sup>2</sup> environ, comprenant d'un ensemble immobilier dénommé « Centre Commercial VERPA 2 Bâtiment 1, sis Commune de LATTES édifié sur une parcelle cadastrée Section CP n° 32 d'une superficie de 98 ares 83 centiares, qu'elle a donné à bail à titre d'usage commercial initialement à la Société APRA NIPRISTON, suivant acte reçu par Maître notaire associé à 34670 € le 18 juin 1992.

La société LAURIE LUMIERES, jouvra par actions simplifiées, au capital de 5.388.864 Euros, ayant son siège social à 38436 ECHIRROLLES Parc Sud Galaxie 4 rue des Tropiques, identifiée au répertoire des entreprises sous le n° SIREN 325 635 266 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE s'est substituée aux droits de la SARL APB DIFFUSION dans le bénéfice dudit bail, à la suite de la fusion-absorption de la Société APB DIFFUSION en date du 16 décembre 1994 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 1994.

Ledit bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> juin 1992 pour se terminer le 31 mai 2001, renouvelée depuis pour une nouvelle période de neuf années suite à la demande de renouvellement des LUMIERES suivant exploit d'huissier de justice à 34000 MONTPELLIER, le 5 janvier 2001 et renouvelée à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2010, après une période de tacite reconduction, suite à la demande de renouvellement adressée par la Société LAURIE LUMIERES suivant exploit d'huissier de justice de Maître huissier de justice à 34010 MONTPELLIER, le 24 septembre 2010.

Aux termes d'un acte reçu ce jour ce jour le notaire soussigné, la Société LAURIE LUMIERES a cédé partiellement à la Société SAVE CASH, Société par actions simplifiée au capital de 75000 Euros ayant son siège social à SAINT GEORGES SUR BAULCHE (89000), 13 Grand Rue, identifiée au SIREN sous le numéro 522173202 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de AUXERRE, tous les droits rattachés à ce bail commercial en date du 18 juin 1992 qui lui a été consenti par la susnommée, portant sur une partie du local actuellement loué à la Société LAURIE LUMIERES d'une surface de 319 m<sup>2</sup> environ, avec effet à la réception des travaux de séparation dont il est parlé ci-après et au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2011.

- Aux termes dudit acte en accord avec la Société LAURIE LUMIERES, savoir :
- Création d'ouvertures selon plan de façades annexé et installation d'une double porte vitrée
- Création d'une cloison coupe-feux permettant la division du local loué
- Enlèvement de la chaudière
- Cloisonnement de la porte de livraison arrière côté CASH EXPRESS.

Etant ici précisé que la Société LAURIE LUMIERES a déposé une déclaration de travaux pour la réalisation de ces ouvertures en façade auprès des services de la mairie de LATTES le 17 mars 2011. Une copie de cette déclaration de travaux et du certificat de non opposition délivré par la Mairie de LATTES le 28 avril 2011, demeureront ci-joints et annexés aux présentes après mention.

En conséquence de cette cession partielle de droit au bail, les parties sont convenues de conclure un nouveau bail, objet des présentes, aux lieu et place du bail précédent consenti suivant acte reçu par Maître notaire associé à 34670 € le 18 juin 1992, qui ne prendra effet qu'à compter de la réception des travaux de séparation des deux locaux soit au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2011.

En outre suivant acte reçu ce jour par le notaire soussigné, la susnommée a consenti au profit de la Société SAVE CASH, un nouveau bail sur les locaux, objet de la cession partielle de droit au bail dont il est parlé ci-dessus, prenant effet à la réception des travaux de séparation et au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2011. En conséquence de la conclusion de ce nouveau bail qui se substitue purement et simplement au bail faisant l'objet de la cession partielle, la société LAURIE LUMIERES se trouve déchargée de la clause de priorité figurant au bail commercial consenti suivant acte reçu par Maître notaire associé à 34670 € le 18 juin 1992 et dégagee de toutes obligations financières en résultant.

Ceci exposé, il est passé au bail commercial, objet de la présente convention.

**BAIL COMMERCIAL**

Le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

**DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

Un local d'une surface de 671 m<sup>2</sup> environ dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « CENTRE COMMERCIAL VERPA » Bâtiment 1 adresse postale : Centre commercial Le Solis sis Commune de LATTES (HERAULT), Route de Carnon figurant au cadastre de ladite commune sous la Section CP n° 32 d'une superficie de 98 ares 83 centiares

Figurant sous teinte jaune sur le plan ci-annexé après mention.

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

**URBANISME**

Demeurera ci-jointe et annexée au présent acte, après visa des parties et mention du notaire soussigné, une copie du certificat d'urbanisme de simple information délivré par la mairie de Lattes en date du 28 février 2011.

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus-visées.

**DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1<sup>er</sup> septembre 2011, pour se terminer le 31 août 2020.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

**DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le PRENEUR à l'exploitation de son commerce de vente de luminaires, accessoires,

Confidential  
BOUKSIL Quentin  
etude-serrano.com  
18 juin 2025, 08:01 EDT

carreaux et petits meubles, et tout ce qui s'y rapporte à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le PRENEUR pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de Commerce ou être autorisée à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

**CHARGES ET CONDITIONS**

**ETAT DES LIEUX** - Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger de réparations autres que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

A compter de la prise de possession, et après réalisation des travaux, il sera dressé un état des lieux contradictoirement entre les parties.

Une copie du diagnostic de performance énergétique établi par l'Agence Bessou Conseil et diagnostics, 595 Chemin de la Séranne 34980 MONTFERRIER sur Lez en date du 6 juin 2011 a été remise des avant ce jour par le BAILLEUR au PRENEUR, qui le reconnaît, ce dernier étant averti qu'il ne pourra se prévaloir envers le BAILLEUR des informations contenues dans ce document.

**ENTRETIEN - REPARATIONS** - Le BAILLEUR aura à sa charge les réparations notamment afférentes aux gros murs et volées, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations, seront à la seule charge du PRENEUR, notamment les réflexions et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le PRENEUR devra maintenir en bon état de réparations locatives, notamment les peintures, ferrures, plomberie et autres.

**GARNISSEMENT** - Le PRENEUR gardera et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

**TRANSFORMATIONS** - Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un homme de l'art choisi par le PRENEUR et dont les honoraires et vacations seront à sa charge.

Dès à présent, le PRENEUR pourra effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants :  
- L'ensemble des travaux indiqués sur le tableau descriptif annexé aux présentes  
- ainsi que tous autres travaux permettant l'exécution des autorisations administratives obtenues.

**MISES AUX NORMES** - Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le PRENEUR aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, dès que ces travaux concernent les normes spécifiques à son activité, et même s'ils touchent au gros-œuvre ainsi qu'à la toiture.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.  
Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

**CHANGEMENT DE DISTRIBUTION** - Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans la consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

**AMELIORATIONS** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront au départ définitif du PRENEUR, quel qu'en soit le motif, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

**TRAVAUX** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, qu'elles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et la chauffage.

Cependant le BAILLEUR devra le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum, à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.

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

**JOUISSANCE DES LIEUX** - Le PRENEUR devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

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

**Parties communes**

Il ne pourra rien déposer, ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble et du Centre Commercial qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef : en particulier les parkings devront en permanence être libres de toutes marchandises et de tout véhicule de nature commerciale qui ne serait pas celui d'un client. Les parkings étant exclusivement réservés à la clientèle, les véhicules de livraison devront stationner aux emplacements prévus à l'arrière du bâtiment, et ce, uniquement pour la durée du déchargement de leur cargaison.

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

Il ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun instrument qui produise des bruits ou des vibrations.

Confidential  
etude-serrano.com  
4 Juin 2025, 08:01 EDT

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

**- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC** - Le PRENEUR est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux, à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée au plus tard la 1<sup>re</sup> Janvier 2015.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

**- ENSEIGNES** - Le PRENEUR pourra installer une enseigne extérieure portant son nom commercial et celui de tout franchiséur et la nature de son commerce, cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit des locaux loués, et sans pouvoir déborder cette façade ; Sous réserve de respecter ces modalités, le BAILLEUR donne d'ores et déjà son autorisation à l'installation des enseignes, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

Le PRENEUR ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire ; il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours soigneusement maintenues ; il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

En fin de bail, il aura droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche au calicot apposé sur la façade des locaux loués.

**- IMPOTS - CHARGES**

1°) - Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers au prorata de la surface occupée par le local loué dans le centre commercial dont il dépend ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locales ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le local.

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

**- ASSURANCES** - Le PRENEUR devra assurer auprès d'une compagnie d'assurances solvable contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériels et marchandises, les risques locaux, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glace 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 à toute réquisition du propriétaire.

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le PRENEUR déclare renoncer à recours, en cas de sinistre causé à ses biens assurés, contre le BAILLEUR et ses assureurs, les locataires ou occupants détenant un titre d'occupation des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le PRENEUR s'engage à supporter sa quote-part de prime d'assurance incendie, au titre de la police souscrite par le BAILLEUR, au prorata de la superficie qu'il occupe dans le bâtiment ; cette quote-part sera appelée en même temps que les autres charges et régularisées dans les mêmes conditions.

Le PRENEUR paiera ses primes d'assurances à leurs échéances respectives et en justifiera le cas échéant au BAILLEUR à toute demande, de même il devra communiquer au BAILLEUR, si celui-ci le demande, une attestation de son assureur.

Les notifications ou résiliations des polices ainsi que toutes suspensions de garanties pour quelque cause que ce soit, ne pourront produire effet qu'un mois après notification faite par l'assureur au BAILLEUR. A cet égard, les compagnies d'assurances du PRENEUR devront s'engager expressément à respecter ces obligations par clause insérée dans les contrats d'assurances.

Dé même, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR dans le cadre des charges, les frais de contrôle annuel diligent par le BAILLEUR des installations par l'APAVE ou tout autre organisme assimilé concernant l'incendie et l'installation électrique.

Dans le cas où ces contrôles révéleraient une quelconque non-conformité, le PRENEUR s'engage à réaliser les travaux au plus tard dans les trois mois suivant la mise en demeure adressée par le BAILLEUR et à supporter le coût du contrôle visant à constater la mise en conformité de ses installations suite à ces travaux.

Le PRENEUR s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles

qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

En cas de non respect par le PRENEUR de ses obligations en matière d'assurances, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, dans les conditions prévues par la cause résolutoire ci-après.

**ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES :** Le PRENEUR rembourse sur production de justificatifs de dépenses, avec chaque terme de loyer au BAILLEUR, au prorata de la superficie qu'il occupe dans le Centre Commercial, soit 671/5910èmes, sa participation aux dépenses engagées par le BAILLEUR pour le maintien en bon état d'usage ou pour l'amélioration des parties communes de l'immeuble ou sont situés les lieux loués, et de l'ensemble du Centre Commercial, et notamment sans que cette énumération soit limitative et engage en quoi que ce soit le BAILLEUR, les espaces verts, les parkings, voirie intérieure, trottoirs, éclairage extérieur, protection des chenaux et de la toiture, etc.

**MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ PRENEUSE :** En cas de modification des statuts de la Société preneuse, transformation, changement de dénomination, changement de siège social, changement de dirigeant, etc., le PRENEUR devra le signifier au BAILLEUR, dans le mois de la modification, par lettre recommandée avec accusé de réception.

**CESSION - PACTE DE PREFERENCE :** Le PRENEUR ne pourra pas céder ses droits audit bail à toute autre personne, sauf à l'acquiescer de son fonds de commerce. Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

En cas de cession du fonds de commerce, le PRENEUR devra notifier par acte extrajudiciaire le projet d'acte dans son intégralité au BAILLEUR; celui-ci pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engager à exécuter aux lieu et place du candidat acquiescer, les clauses et conditions du projet d'acte de cession.

Ce droit de préemption ne jouera pas en cas de cession du fonds de commerce à une société du Groupe KERIA, c'est-à-dire à une société dont le capital social est contrôlé, directement ou indirectement, au moins à 50% par la société FIBA (RCS Grenoble 430 425 702), ou toute société qui pourrait être amenée à lui succéder ou à se substituer à elle.

A défaut d'exercice par le BAILLEUR de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail, et devra être constatée par acte sous seing privé ou par acte notarié, auquel le BAILLEUR sera appelée à concourir par une sommation par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins à l'avance; un exemplaire de la cession devra être remis au BAILLEUR aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

**SOUS-LOCATION :** Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, sous-louer des locaux, en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter, même à titre gratuit.

**- DESTRUCTION -**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

**- VISITE DES LIEUX -**

En cours de bail : Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, sous

réserve du respect d'un délai de prévenance de 48 heures, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

**En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble :** Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le PRENEUR supportera l'opposition sur la vitrine par BAILLEUR de tout écriture ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble, à l'emplacement valide au préalable par les deux parties.

**Pour l'exécution des travaux :** Le PRENEUR devra laisser pénétrer à tout moment, aux heures d'ouverture du magasin, avec prévenance d'un délai de 48 heures, dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

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

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

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état. Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

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

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

Si l'on ne répond pas dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance d'un homme de l'art, dont les honoraires seront, le cas échéant, supportés par le PRENEUR.

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

**NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

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

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et

de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de galee, soit de tous cas de force majeure. Mais le BAILLEUR devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum, à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

#### TOLERANCES

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

#### CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a lieu sous les conditions particulières suivantes :

- Réalisation par le PRENEUR sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs des travaux d'aménagement ci-après, selon déclaration d'aménagement et déclaration préalables dont une copie est ci-jointe après mention, dont le tableau descriptif ainsi que les plans et devis sont ci-jointes après avoir été approuvés par les parties, savoir :

- Création d'ouvertures selon le plan de façade annexé, installation d'une double-porte vitrée
- Cloison coupe-feux de la division du local
- Enlèvement de la chaudière
- Cloisonnement de la porte de livraison arrière côté CASH EXPRESS
- Réalisation de deux wc et d'une salle commune avec évier dans les locaux occupés par LAURIE LUMIERES conformément au plan ci-annexé.

#### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE QUINZE MILLE CENT SEIZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (75 116,40 EUR), hors taxes TVA en sus au taux en vigueur que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en son domicile ou siège ou en tout autre endroit indiqué par lui en douze termes égaux de SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (6259,70 EUR) hors taxes chacun.

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer :

- une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à SIX MILLE QUATRE CENT VINGT CINQ EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES (6425,28 EUR) hors taxes par an et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la taxe foncière afférente aux locaux loués au prorata de la surface occupée chaque année au vu du rôle d'impôt foncier.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1<sup>er</sup> septembre 2011.

En cas de non paiement à échéance du loyer par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit un intérêt de retard, sur la base de UN, VINGT POUR CENT (1,20 %) par mois de retard, dix jours, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans réponse.

#### 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 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 annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les ans au 1<sup>er</sup> juin et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juin 2012. 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 précédant 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 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2010, qui s'est élevé à 1533.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du BAILLEUR dès la publication de l'indice. Toutefois, le PRENEUR pourra demander au BAILLEUR s'il le souhaite, l'application de la clause d'indexation.

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

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

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

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

#### DEPOT DE GARANTIE

La somme de DIX HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET DOUZE CENTIMES (18.779,12 EUR) en garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, est d'ores et déjà entre les mains du BAILLEUR.

Le BAILLEUR rembourse au PRENEUR, ce jour et en dehors de la complaisance du notaire soussigné, la somme de HUIT MILLE NEUF CENT VINGT SEPT EUROS ET SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES (8927,77 EUR), correspondant à l'excédent du dépôt de garantie non justifié du fait de la cession partielle de droit au bail.

#### DONT QUITTANCE

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts

récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf application de la loi.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres. En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au PRENEUR de régulariser sa situation et contenant déclaration par le BAILLEUR d'user de bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparté au destinataire pour régulariser la situation.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendu par le Président du Tribunal de Grande Instance.

En cas de résiliation de plein droit faisant suite à l'inexécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, et sans exclusion tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'initier. Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

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

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

#### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le BAILLEUR déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du PRENEUR en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du BAILLEUR en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de quinzaine de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

#### ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement

déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le PRENEUR devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du PRENEUR pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au BAILLEUR d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le PRENEUR devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justificatifs de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels - factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport - déclaration de cessation d'activité - arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété sur ces sujets.

#### RAPPORTS TECHNIQUES

##### Ambiante

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique ambiant contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Il a été remis au PRENEUR une copie du dossier technique ambiant établi par CONTROL HABITAT 26 rue de la cavalerie 34000 MONTPELLIER le 30 Juin 2004 qui a conclu à l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

#### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« 1. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

Il. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-482 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locaux et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

#### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été prescrit le 21 septembre 2005.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

#### ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 19 juillet 2011 est demeuré d'joint et annexé après mention.

#### ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

#### DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement. Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun empêchement à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes. Il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

#### IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

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

#### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Le PRENEUR ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du PRENEUR aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

#### ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR en son siège.
- Le PRENEUR dans les lieux loués.

#### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr. 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

#### DONT ACTE sur seize pages

#### Commentant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne arrière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### Paraphes

*[Handwritten signatures and initials]*

Confidential  
BOUKSIL Quentin  
22 Juin 2025, 08:01 EDT

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte. Les avoués ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Madam... Clerc de Notaire, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles. Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Suivent les signatures.  
Suit la teneur des annexes.

Confidential  
BOUKSIL Quentin  
etude-serrano.com  
27 juin 2025, 08:01 EDT

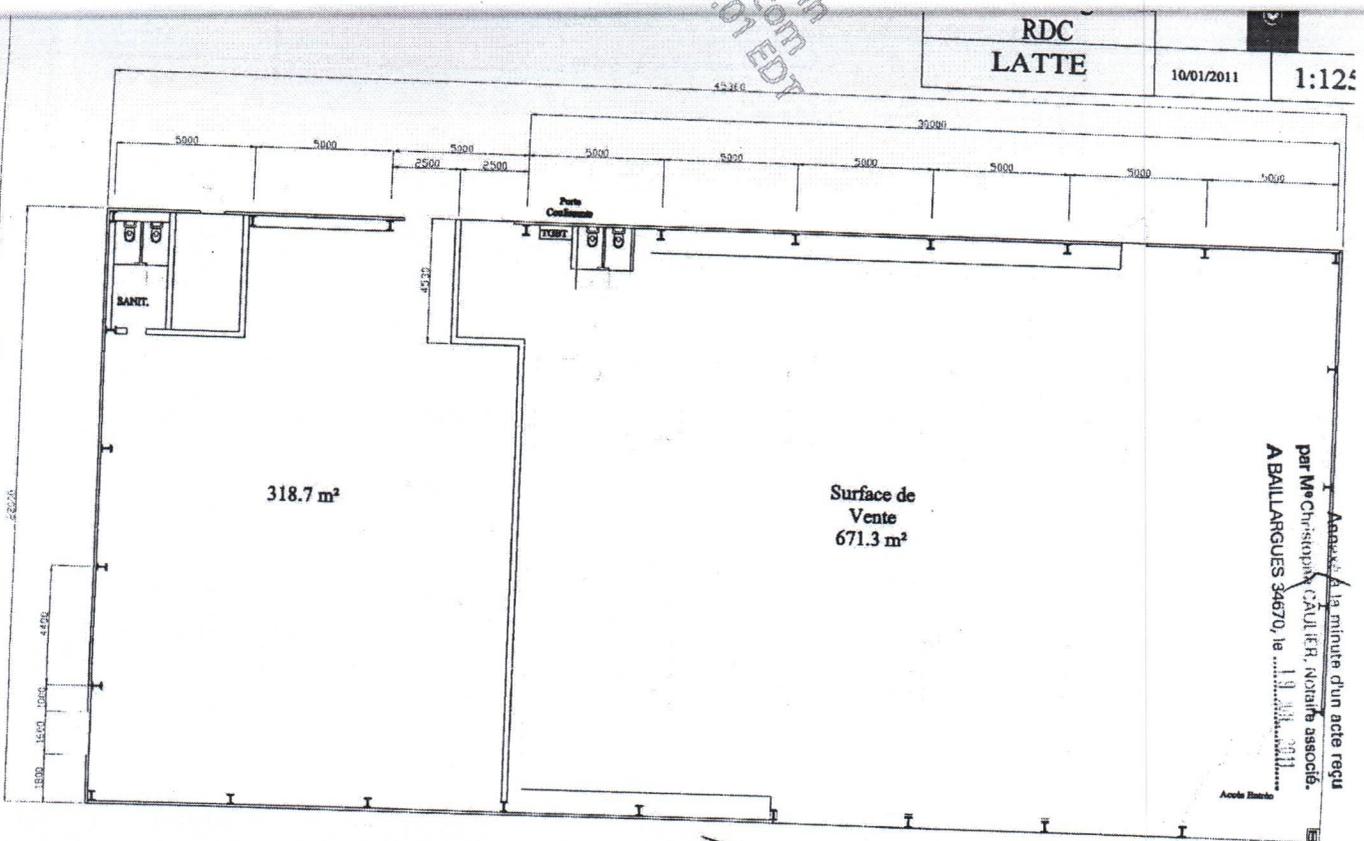


TABLEAU DESCRIPTIF DES TRAVAUX DE DIVISION

LATTES

Surface

319 M2

NATURE DU LOT	DESCRIPTIF	LAURIE LUMIERE	CASH EXPRESS
MÉNISERIE ALU	Ouverture du mur sur 7.87 de largeur pour 2.84 hauteur y compris renforcement		
	Côté CASH EXPRESS		
	Fourniture et pose d'une porte double vantaux vitrée 2.20 de hauteur pour 1.80 de largeur	X	0 €
	Création d'une entrée pour CASH EXPRESS	X	0 €
	Fourniture et pose d'une vitrine 3154 de largeur 2.84 de hauteur avec bâti de + 2920 de largeur 2.84 de hauteur au dessus de la porte 1800 et 64 de hauteur		8 790 €
	Fourniture et pose de 4 plots extérieurs anti effraction de 1m de hauteur		480 €
PLOMBERIE	Création d'un mur CF 2 heures de type High-Stil épaisseur 120 mm espace intérieur 70 mm isolant laine de verre placo joint croisé 161 m²	X	0 €
FLOCCAGE	Flocage par projection pare flamme 1/2 heures côté CASH EXPRESS sur 98 m²		
ELECTRICITE	Dépose de l'installation côté CASH EXPRESS avec mise en attente d'un fourreau pour alimentation TB	X	0 €
	Remise en conformité complète de l'installation LAURIE LUMIERE	X	0 €
	Dépose d'un climatiseur, puis repose côté LAURIE LUMIERE		
CLIMATISATION			
PLOMBERIE SANITAIRE	Exécution d'une tranchée au sol de 20 ML pour passage tuyauterie jusqu'au regard existant, fourniture et pose d'un regard 50X50 tampon étanche. Mise en place de 2 WC, un meuble évier avec Cumulus 15L, raccordement et essai	X	0 €
DESENFUMAGE	Si obligation de flocage en fonction du classement des 2 magasins un exutoire côté CASH EXPRESS sera à boucher	X	0 €
DEMOLITION	Démontage chaudière compris gaine et dégazage	X	0 €
	Suppression éventuelle du local chaufferie par démolition des murs intérieurs (montant non chiffré) à charge de CASH EXPRESS	X	0 €
	Condamnation de la porte de livraison côté CASH EXPRESS en conservant la porte coulissante côté LAURIE LUMIERE avec mise en place d'un placo hydrofuge	X	0 €
	Dépose et repose des grilles supports luminaires après création du mur CF	X	0 €
	Dépose du faux plafond côté CASH EXPRESS si mise en place d'une bande de flocage sur 98 m²	X	0 €
	Evacuation des gravats en décharge payante y compris location benne	X	0 €
HONORAIRES	DT/DA/DE + rapport initial du bureau de contrôle à la charge des parties	X	0 €

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par Me C  
le 07/02/2011



Plan Locaux sociaux -  
Dalle Béton

LATTE

07/02/2011

1:50