

BAIL COMMERCIAL

Au profit de :
LA SA KERIA

Confidential
BOUKSIL-Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

L'AN DEUX MILLE HUIT
Le NEUF JUIN

Monsieur

Nicolas associé membre de la Société

1

Notaires
associés" Société Civile de Coopération Immobilière Notariale dont le Siège est à
souligné.

A reçu le présent acte authentique contenant BAIL COMMERCIAL, à la requête
des personnes ci après nommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La société dénommée
Société civile
dont le siège social est :
identifiée sous le numéro SIRET
et immatriculée au registre au
Commerce et des Sociétés de SAINT BRÉVÉ,

Représentée par
Monsieur
Arnaud de Madame M.
demeurant à

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibérations de l'assemblée
générale extraordinaire de la société et en date des 21 février et 29 mai 2008, dont les copies
certifiées conformes sont demeures jointes et annexées aux présentes après mention.

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR",

LOCATAIRE

La Société "KERIA", Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au
capital de 10 283 640 Euros, ayant son siège social 4 Rue des Tropiques Parc Sud Galaxie
38436 ECHIROLLES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
GRENOBLE sous le N° 324 904 267.

Représentée par Mademoiselle
Client de Notaire de la Société

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous
seing privé, en date du 5 juin 2008, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux
présentes après mention.

Ci-après dénommée "Le LOCATAIRE".

Confidential
BOUKSIL Quentin
étude-serrano.com
27 Juin 2025, 07:59 EDT

M
M
AD

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants:

DESIGNATION DU BIEN LOUE

EN LA COMMUNE DE QUMPER (29)

28 avenue de Gourilly

Dans un ensemble immobilier à usage commercial :

Au rez-de-chaussée du bâtiment : une surface de 750m² environ,

A l'étage : une surface d'environ 420m².

Tels que lesdits locaux figurent en ORANGE sur le projet de plan de coque établi par la société GVA située à BOULAZAC (24750), l'endroit "Bareyron", dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

Le terrain sur lequel l'immeuble est édifié comprend également des parkings dont l'utilisation sera commune entre le LOCATAIRE aux présentes et le LOCATAIRE de l'autre partie de l'ensemble immobilier.

Il est précisé que le présent bail commercial porte également sur la totalité de la cour située au Sud du bâtiment figurant en JAUNE sur le plan ci-joint et annexé aux présentes après mention.

A ce sujet, il est convenu que la partie de la cour aux droits de GENERALE OPTIQUE sera commune à GENERALE OPTIQUE et à KERIA et devra rester libre de toute occupation.

La Société KERIA s'engage à laisser la cour commune libre de tout passage et ne pourra en aucune manière modifier et ce, de quelque manière que ce soit, cette partie commune de la cour.

A l'inverse, la partie de la cour aux droits de KERIA lui sera exclusivement privative.

L'ensemble figure au cadastre de ladite Commune de QUMPER (29) sous le numéro I de la Section EH, pour une contenance cadastrale de 23 ares 20 centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens, faisant l'objet des présentes, appartiennent au BAILLEUR savoir :
- le terrain pour l'avoir acquis de la VILLE de QUMPER, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul KERVILLA, Notaire à QUMPER (29000), le 4 juillet 1994,
- et les constructions pour les avoir fait édifier au cours des années 1994.

Handwritten initials and signatures: "m", "HT", "SD", and a signature.

Confidential
DUKSIL Quentini
serrano.com
juin 2025, 07:59 EDT

CECI EXPOSE, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes, étant fait observer que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives à compter du 9 juin 2008 jusqu'au 8 juin 2017.

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à l'activité de :
"COMMERCE DE LUMIERES, ARTICLES ET/OU MATERIELS CONCERNANT L'EQUIPEMENT DE LA MAISON, ET/OU DE TOUTS ARTICLES POUVANT SE VENDRE DANS LES GRANDES SURFACES".

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune activité alimentaire ou de restauration.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité spécifique.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE VINGT SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (86.250,00 €) hors taxe. TVA en sus au taux en vigueur au moment du paiement.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance le premier de chaque trimestre.

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

1°) Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, savoir :

ms
MH
JD
A

Confidential
BOUKSIL Quentin
étude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

- conformément à l'article L. 145-39 du code de Commerce, le loyer de base sera ajusté chaque année, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du quatrième trimestre 2007, étant de 1474

En conséquence, pour chaque année à compter du 9 juin 2009, le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le loyer de base soit 86,250,00 €, hors taxe
- l'indice de base indiqué ci-dessus, soit 1474
- et le montant du nouvel indice.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

Il est expressément convenu entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE que l'évolution annuelle du montant du loyer ne pourra être supérieure à 2,50% du montant du loyer annuel échu.

2°) En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de rattachement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplani.

Il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de Commerce.

A cet égard, il est convenu que, si postérieurement à la signature du bail initial, le législateur entérine et légifère sur l'application contractuelle de l'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX en conférant à ce dernier un caractère légal ou réglementaire, cet indice se substituera purement et simplement à l'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION prévu lors de la signature du bail.

Le nouvel indice rentrera en vigueur à la date anniversaire annuelle de révision du loyer qui suivra l'approbation légale ou réglementaire du nouvel indice.

Dans ce cas, le loyer sera celui échu à la date anniversaire annuelle de révision et l'indice de base

Confidential
e-mail: de-serano.com
June 2025, 07:59 EDT

M
HY
JD
S

Enfin le BAILLEUR s'interdit expressément de revendiquer en cours de bail ou lors de ses renouvellements un déplaçonnement du loyer.

TAXE FONCIERE

Le LOCATAIRE 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, au prorata de la surface occupée

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du bail, le LOCATAIRE fournira au BAILLEUR, dans les deux mois des présentes, une caution bancaire indivisible et solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, correspondant à TROIS MOIS de loyer (hors TVA), soit VINGT ET UN MILLE CINQ CENT SOIXANTE DEUX EUROS CINQUANTE CENTIMES (21.562,50 €).

Cette caution bancaire restera en vigueur pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements par tacite reconduction sauf à y substituer un dépôt de garantie correspondant à trois termes de loyers.

En outre, la banque aura l'obligation de notifier au BAILLEUR toute suspension de ladite garantie, le LOCATAIRE s'engageant à verser la somme correspondant à trois termes de loyers dans les dix jours suivants cette suspension.

Dans le cas du versement de ladite somme, ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au LOCATAIRE par le présent bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou déféctueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des loyers, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mise à la charge du LOCATAIRE par des textes légaux ou réglementaires.

Il sera remboursé au LOCATAIRE dans les deux mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas le LOCATAIRE ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à être égale à tout moment à deux termes de loyer (hors TVA) et hors charges.

Cette somme sera remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil.

ETAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, ceux-ci étant réputés libres de toute occupation, les enseignes étant démontées et le bâtiment étant en bon état pour ce qui est des travaux entrant dans le cadre des articles 606 et 605 du code civil, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : un constat contradictoire de cet état des lieux sera établi entre les parties.

Handwritten initials and marks: "M", "HT", "JD", and a star symbol.

Confidential
Bujksil Quentin
Audite-serrano.com
27 Jun 2025, 07:59 EDT

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité et d'hygiène") sera supportée par le locataire, à l'occasion de son installation; une fois ceux-ci réalisés le BAILLEUR reprendra la responsabilité de ces postes pour le reste de la vie du bail conformément au Droit commun. Sauf si ces travaux de mise aux normes sont exigés par l'exercice de la ou des activités spécifiques du LOCATAIRE, auquel cas ces travaux resteront à la charge de ce dernier.

CHARGES

En sus du loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter au BAILLEUR sa quote-part des charges récupérables, conformément à la loi et à l'usage, telle que cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, exigibles en contrepartie :

- des services rendus, liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation,
- des taxes locatives qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE a profité directement.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. Il s'engage donc à fournir au LOCATAIRE un décompte exact des charges locatives pour toute année écoulée qui devra être adressé dans un délai de trois mois de l'expiration de ladite année, chaque année prise en considération étant une année civile. Aucune provision n'est demandée à ce jour.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxe entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel dérogatoirement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-1 du C.G.I.

Le BAILLEUR qui opte pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1°) Faculté de comarçage
Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner comarçage à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code, et le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24

MP
AP
\$

Confidential
DUKSIL Quertrin
serrano.com
17 Jun 2025, 07:59 EDT

du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

2°) Despécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'ajouter à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et monobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision monobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passés le délai sus-indiqué.

4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Etat des lieux

Il prendra le bien tout dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

M
D
A

BOULANGER Confidential
Audite-serrano.com
14 Juin 2025, 07:59 EDT

A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en bon état.
Un état des lieux sera fait conjointement par le BAILLEUR et le PRENEUR dont les frais éventuels seront partagés entre les Parties.

2°) Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues aux articles 605 et 606 du Code civil et à la condition que ces grosses réparations n'aient pas été occasionnées par le défaut d'entretien du localité.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'insobseration des conditions ci-dessus, à l'exception de l'entretien des canalisations souterraines qui appartiennent au BAILLEUR.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en bon état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR, après mise en demeure restée sans effet pendant un délai de 15 jours pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'insobseration des dispositions de la présente clause.

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. Etant précisé que ces travaux devront être exécutés sous la surveillance et le contrôle d'un homme de l'art

Confidential
@UKSIL.Quertrin
de-serrano.com
27 Jun 2025, 07:59 EDT

ml
VH

SD

JA

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de jouissance (c'est à dire après la rupture du bail ou de ses renouvellements successifs) la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimera nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, dans le respect de l'article 1724 du Code Civil.

Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privées de l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins: il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou tépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

9°) Impôts et charges divers

Le locataire acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

10°) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notablement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Confidential
de-serrano.com
27 Juin 2025, 07:59 EDT

MM
MM
MM

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînerait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

11°) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société appartenée, étant précisé que constitue une société appartenée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société Bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail, pendant toute la durée de celui-ci et de sa prorogation éventuelle. Cette solidarité prendra fin par anticipation en cas de renouvellement pendant cette période et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

De plus, en cas de cession au profit d'une société dont la responsabilité des associés est limitée (SARL, SA, etc), l'associé majoritaire devra se porter caution solidaire et indivisible du CESSIONNAIRE en garantie du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

12°) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Étant entendu que le BAILLEUR préviendra le LOCATAIRE au moins 7 jours à l'avance, sauf cas d'extrême urgence (incendie, dégâts des eaux, etc...). Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13°) Etat des lieux sortie

Au plus tard, le jour de l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à un état des lieux à la suite duquel le LOCATAIRE devra remettre les clés au BAILLEUR. Cet état des lieux comportera un relevé des réparations éventuelles à effectuer incombant au LOCATAIRE. Cet état des lieux pourra si le BAILLEUR le juge utile, être établi par un huissier aux frais partagés du LOCATAIRE et du BAILLEUR.

14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction -

Expédition

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelques raisons que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

me
AH
210
*

Confidential
DUKSIL-Quantin
Quin 2025, 07:59 EDT

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelques raisons que ce soit, il est convenu ce qui suit :

Délai de remise en état supérieur à 6 mois

Si le LOCATAIRE est dans l'impossibilité totale de poursuivre l'exploitation de son activité et la durée totale prévue pour la remise en état des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 6 mois, le LOCATAIRE ou le BAILLEUR pourront alors résilier le présent bail, sans indemnité ni de part ni d'autre, à charge pour eux d'aviser l'autre de leur intention par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, postée au moins DEUX MOIS à l'avance. La date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre devant faire foi du respect de ce délai de préavis.

Délai de remise en état inférieur à 6 mois

Si le LOCATAIRE a la possibilité de poursuivre l'exploitation de son activité et la durée totale prévue pour la remise en état des parties endommagées, dégradées, ou détruites, est inférieure à 6 mois, le BAILLEUR et/ou le LOCATAIRE entreprendront les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées, ou détruites, sous la surveillance de leurs maîtres d'œuvre respectifs.

Les droits au remboursement de ces réparations, restaurations reconstructions ou remplacements seront réservés au BAILLEUR et/ou au LOCATAIRE en fonction des travaux réalisés par chaque partie et cela quel que soit le ou les bénéficiaires du ou des contrats d'assurances concernés par le sinistre.

Le BAILLEUR s'engage à utiliser les indemnités versées par ses Assurances pour la reconstruction et la réparation des locaux.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante, sous réserve de l'absence de faute du fait du bailleur et qu'il ait informé le Preneur de l'existence d'une procédure en cours.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égoûts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre des articles 605 et 606 du Code civil.

Confidential
etude-serrano.com
27 Juin 2025, 07:59 EDT

MS
HH
AD
A

16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

Le LOCATAIRE devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconque autre qu'une enseigne ou plusieurs enseignes portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura strictement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des vitrines et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues de ce chef, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en bon état de propreté.

Enfin, le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

D'ores et déjà, le BAILLEUR autorise, dans le respect des textes administratifs, si bon semble au LOCATAIRE, de poser un totem ou panneau de signalisation à l'extérieur du local sur le terrain dépendant du site.

Il est convenu que ce totem de signalisation sera placé conventionnellement entre la Société GÉNÉRALE OPTIQUE et la Société KERRA, locataire de l'autre partie de l'ensemble immobilier dans la mesure où les deux établissements s'associent pour édifier ensemble ce totem.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Le BAILLEUR s'engage à informer le LOCATAIRE de la volonté de la Société "GÉNÉRALE D'OPTIQUE - LES OPTICIENS ECONOMES" et/ou de tous ses représentants dans les locaux, d'installer tout support à usage publicitaire (panneau d'affichage, totem...) sur l'emplacement autorisé à cet effet et mentionné sur le plan cadastral ci-annexé.

Dans l'hypothèse où la Société "GÉNÉRALE D'OPTIQUE - LES OPTICIENS ECONOMES" et/ou son successeur dans les locaux souhaiterait y procéder, le BAILLEUR s'engage à assurer que l'accessibilité et la visibilité des locaux du LOCATAIRE (enseignes, vitrines, entrée) soient préservés ; le LOCATAIRE, sous réserve d'en faire la demande dans les quinze jours suivant son information et de participer aux coûts de conception, fabrication, poste et d'entretien, pourra communiquer sur ledit support et ce, de manière commune avec "GÉNÉRALE D'OPTIQUE - LES OPTICIENS ECONOMES" et/ou son successeur dans les locaux. A cet égard, le

Confidential
étude-serrano.com
juin 2025, 07:59 EDT

MS
MD
A

BAILLEUR déclare que la Société "GENERALE D'OPTIQUE - LES OPTICIENS ECONOMES" a accepté les termes de la présente clause.

PACTES DE PREFERENCE

1°) Pacte de préférence souscrit par le BAILLEUR en faveur du LOCATAIRE

Le BAILLEUR prend l'engagement, à compter de ce jour inclusivement, et pour la durée du bail et de ses renouvellements, pour le cas où il se déciderait à vendre l'immeuble ci-dessus désigné, même par fractions, de gré à gré ou aux enchères publiques, qu'il ait ou non reçu des offres de tiers, de faire connaître à la Société KERIA, le prix demandé ou offert, ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter.

A ces prix, modalités de paiement et conditions indivisément convenues avec le tiers, il s'engage à donner la préférence sur tout autre amateur, à la Société KERIA, stricto sensu, qui, en conséquence, aura le droit d'exiger que l'immeuble ou la fraction d'immeuble dont s'agit lui soit vendu pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions accessoires et indivisibles.

Modalités d'exercice du droit de préférence

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR se déciderait à vendre l'immeuble ci-dessus désigné, en totalité, y compris la partie jointe à GENERALE D'OPTIQUE (sauf ce qui sera dit ci après), ou par fractions, il notifiera à la Société KERIA, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile, le prix, les modalités de paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.

A compter de la date de l'avis de réception, la Société KERIA disposera alors d'un délai franc de 60 jours pour faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile du BAILLEUR son intention de faire usage de son droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de sa part, la Société KERIA sera définitivement déchu de ce droit, si la vente intervient aux conditions notifiées. Dans le cas contraire le BAILLEUR devra purger à nouveau le pacte de préférence selon les modalités ci-dessus définies.

La renonciation expresse ou tacite à se prévaloir de son pacte de préférence par la Société KERIA entrainera la caducité définitive de son droit.

En ce qui concerne les délais ci-dessus indiqués, il est précisé d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à la Société KERIA, le point de départ dudit délai sera la date de l'avis de refus de la lettre et d'autre part que pour la notification de la réponse au BAILLEUR, sera retenue la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

En cas de vente aux enchères publiques, le BAILLEUR sera tenu, dix jours au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation à la Société KERIA et dans les mêmes conditions qu'indiquées ci-dessus, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

La Société KERIA, pour bénéficier de son droit, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut, le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé, même s'il survient une surenchère.

Confidential
de-serrano.com
07:59 EDT
June 2025

M
M
A

Exceptions au droit de préférence

Le présent droit de préférence ne jouera pas :

- en cas d'échange, d'apport en société ou de vente à une Société dont le bailleur détient la majorité des parts, de tout ou partie de l'immeuble dans lequel se situent les droits immobiliers loués aux présentes,
- en cas de vente de tout ou partie de cet immeuble par le BAILLEUR à l'un de ses associés aux conjoints d'un de ses associés, aux descendants de l'un de ses associés ou encore à une société dont l'ensemble des titres seront détenus par le BAILLEUR, son ou ses associés actuels, les conjoints du ou des associés et/ou leurs descendants.
- en cas de dissolution-liquidation de la SCI bailleur et attribution consécutive de l'immeuble aux associés ou à l'un de ses associés
- en cas de vente à GÉNÉRALE OPTIQUE de la partie de bâtiment qu'il occupe ou au locataire qui occupera effectivement ces locaux lors du projet de vente de cette partie de bâtiment.

Les exceptions ci-dessus devra être informé par le BAILLEUR du pacte de préférence qu'il devra respecter une fois devenu lui-même propriétaire, étant tenu solidairement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Autres dispositions afférentes au droit de préférence

Le présent droit de préférence est strictement personnel à son bénéficiaire, LOCATAIRE aux présentes, et par conséquent, incessible et intransmissible.

La cession de son droit au bail ou de son fonds de commerce par la Société KERIA, sauf à une Société du même Groupe, dont KERIA sera titulaire de la majorité des titres, engendra la caducité du droit de préférence quelle qu'en soit la cause (vente, apport, échange, fusion, etc...).

Le droit de préférence s'exercera aux mêmes charges et conditions que celles offertes à un tiers.

Dès lors, si outre ce bien, l'offre du tiers porte sur la prise en charge d'un passif ou l'acquisition d'un autre bien meuble ou immeuble ou toutes autres charges et conditions, le LOCATAIRE, s'il entend exercer son droit de préférence, sera tenu de prendre en charge le passif pris par le tiers ou acquérir les autres biens meubles ou immeubles ou encore assumer les autres charges et conditions compris dans l'offre du tiers.

L'exercice du droit de préférence s'exercera sur la totalité et la globalité de l'offre du tiers et non sur le seul immeuble, objet des présentes.

10^{ème} Droit de préférence souscrit par les associés de
en faveur du LOCATAIRE

Aux présentes et à l'instant son intervenus :

et Madame
de la Partie...

-A

Handwritten signatures and initials.

Confidential
Bouksil-Quentin
Bouksil-Serrano.com
juin 2025, 07:59 EDT

- Madame]

le 26 janvier

Mariés sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à l'écart de
contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SA
le 1^{er} août 1970 ; lequel régime n'a fait l'objet depuis, d'aucune modification
conventionnelle ou judiciaire.

A ce non présentes, mais représentés par :

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte sous signatures
privées dont l'original demeurera annexé aux présentes après mention.

Amplement ensemble

Nés tous deux à SAINT-BRIEUC (22000), savoir :
Monsieur e 26 j
Madame le 23 at

Mariés sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à l'écart de
contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la M
le 26 juin 1976 ; lequel régime n'a fait l'objet depuis, d'aucune modification
conventionnelle ou judiciaire.

so responsabilité, être les seuls et uniques associés dans la

Lesquels prennent l'engagement, à compter de ce jour inclusivement, et pour la
durée du bail et de ses renouvellements, pour le cas
partie des parts sociales qu'ils détiennent dans la S
faire connaître à la Société KERIA, le prix demandé ou offert, ainsi que les modalités de
paiement et toutes autres conditions auxquelles ils seraient disposés à traiter.

A ces prix, modalités de paiement et conditions indivisément convenues avec le
tiers, il s'engage à donner la préférence sur tout autre amateur, à la Société KERIA,
stricto sensu, qui, en conséquence, aura le droit d'exiger que les parts sociales dont s'agit
lui soient vendues pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions accessoires
et indivisibles.

Modalités d'exercice du droit de préférence

Dans l'hypothèse où l'un et/ou l'autre des associés se déciderait à céder tout ou
partie desdites parts sociales, il notifiera à la Société KERIA, par lettre recommandée
avec demande d'avis de réception adressée à son domicile, le prix, les modalités de
paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.

A compter de la date de l'avis de réception, la Société KERIA disposera alors d'un
délai franc de 60 jours pour faire connaître, également par lettre recommandée avec
demande d'avis de réception adressée au domicile du cédant son intention de faire usage
de son droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de sa part, la Société
KERIA sera définitivement déchu de ce droit, si la vente intervient aux conditions

Confidential
DUKSIL-Quentin
aide-serrano.com
27 Juin 2025, 07:59 EDT

MP
HOF
JLD

⊕

notifiées. Dans le cas contraire le cédant devra purger à nouveau le pacte de préférence selon les modalités ci-dessus définies.

La renonciation expresse ou tacite à se prévaloir de son pacte de préférence par la Société KERIA entrainera la caducité définitive de son droit.

En ce qui concerne les délais ci-dessus indiqués, il est précisé d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à la Société KERIA, le point de départ dudit délai sera la date de l'avis de refus de la lettre et d'autre part que pour la notification de la réponse au cédant, sera retenue la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Exceptions au droit de préférence

Le présent droit de préférence ne jouera pas :

- en cas de cession de parts sociales entre associés, aux conjoints d'un des associés, ou encore aux descendants de l'un des associés.
- en cas d'apport de ses parts sociales par un associé à une société familiale constituée entre lui et les membres de sa famille (conjoints et descendants)
- en cas de cession à titre onéreux ou à titre gratuit de ses parts sociales par un associé à son conjoint et/ou à ses descendants,
- en cas de décès d'un des associés (et/ou de son conjoint si les parts sociales dépendent d'une communauté de biens)

Le bénéficiaire des exceptions ci-dessus devra être informé par la SCI BECHARLES IMMOBILIER du pacte de préférence qu'il devra respecter une fois devenu lui-même propriétaire, étant tenu solidairement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Autres dispositions afférentes au droit de préférence

Le présent droit de préférence est strictement personnel à son bénéficiaire, LOCATAIRE aux présentes, et par conséquent, inextinguible et intransmissible.

La cession de son droit au bail ou de son fonds de commerce par la Société KERIA, sauf à une Société du même Groupe, dont KERIA sera titulaire de la majorité des titres, engendra la caducité du droit de préférence quelle qu'en soit la cause (vente, apport, échange, fusion, etc...).

Le droit de préférence s'exercera aux mêmes charges et conditions que celles offertes à un tiers.

Dès lors, si outre lesdites parts sociales, l'offre du tiers porte sur la prise en charge d'un passif ou l'acquisition d'un autre bien meuble ou immeuble ou toutes autres charges et conditions, le LOCATAIRE, s'il entend exercer son droit de préférence, sera tenu de prendre en charge le passif pris par le tiers ou acquérir les autres biens meubles ou immeubles ou encore assurer les autres charges et conditions compris dans l'offre du tiers. L'exercice du droit de préférence s'exercera sur la totalité et la globalité de l'offre du tiers et non sur les seules parts sociales de la SCI BECHARLES IMMOBILIER.

Les associés, intervenant aux présentes, acceptent mutuellement les conditions du pacte de préférence ci-dessus, et ce quelque soient les modalités de transmissions de parts sociales prévues dans les statuts de leur société qu'ils modifieront ultérieurement afin qu'ils soient mis, le cas échéant, en harmonie avec le contenu des présentes; ils entendent prendre cette décision conformément aux dispositions de l'article 1854 du code civil.

M
11/07
21/10
18

Confidential
DUKSIL-Quentin
Audite-serrano.com
11 Jun 2025, 07:59 EDT

TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE, que tous les travaux postérieurs aux travaux d'installation du LOCATAIRE, qui seraient imposés par la réglementation et/ou quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec les normes d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du LOCATAIRE, si ceux-ci sont imposés par l'exercice de l'activité spécifique de ce dernier.

Pour le cas où les locaux loués seraient destinés à recevoir du public et à diffuser à titre habituel de la musique amplifiée, le LOCATAIRE aura à sa charge la responsabilité et le coût de tous travaux et aménagements utiles pour que les bruits ne soient pas gênant pour le voisinage.

Le LOCATAIRE s'engage à imposer la même obligation à tous locataires successifs, quelles que soient les activités exercées dans l'immeuble, en vertu du présent acte et de ses renouvellements successifs.

CONDITIONS SPECIALES TRAVAUX

Il est expressément convenu que le LOCATAIRE exécutera ou fera exécuter, à ses frais, les travaux d'aménagement du local nécessaires à son activité et qui resteront la propriété du BAILLEUR en fin de jouissance (c'est-à-dire après la rupture du bail ou de ses renouvellements successifs) sans indemnité.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention, en tant que de besoin, de toutes autorisations administratives. Le LOCATAIRE renonce à tous recours contre le BAILLEUR en cas de non obtention de l'autorisation nécessaire.

A cet égard, les travaux résultant du devis ci-joint du 21 mai 2008, sont dorcas et déjà autorisés par le PROPRIETAIRE BAILLEUR.

D'une manière générale, le LOCATAIRE sera autorisé à réaliser les travaux modificatifs nécessaires à la mise aux normes et à la mise à jour de son concept ainsi qu'au bon fonctionnement de son activité.

AMIANTE

Le BAILLEUR déclare :

- Que l'immeuble loué ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, devrait être annexé aux présentes.

- Que le constat susvisé consiste :

En un rapport technique établi par Monsieur Jean Pierre CORBINNAIS 6, rue René Madec à QUIMPER (29000) le 20 février 2008, duquel il résulte ce qui suit, littéralement repris :

" Il n'a pas été repéré de matériau ou produit contenant de l'amiante... "
Une copie dudit rapport est demeurée annexée aux présentes.

Confidential
B. UJSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

MS
HY
JP

✍

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département du Finistère le 19 décembre 2005 sous le numéro 2005-1466.

La commune de QUIMPER sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble, est listée par cet arrêté.

Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, ci-annexé, ce qui suit littéralement rapporté :

"l'immeuble est situé en zone verte conformément au plan ci-joint."

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente location n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles conformément à l'article L.125-2 du Code des assurances.

DECLARATION SUR L'IMMEUBLE

Le BAILLEUR déclare que le bien, faisant l'objet de la présente location, est libre de toute inscription à l'exception :

- d'une inscription d'hypothèque profit du CREDIT AGRICOLE, aux termes d'un acte reçu p Notaire à QUIMPER (29000), le 4 juillet 1994, prise au premier bureau des hypothèques de QUIMPER, le 1^{er} septembre 1994 volume 1994V numéro 2161.
- Le CREDIT AGRICOLE, par courrier du 31 mars 2008, dont une copie est annexée à la présente minute, a donné son accord aux présentes.

INTERDICTIONS AU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs :

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE,
- de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le locataire devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 Juin 2025, 07:59 EDT

MF
SD
A

exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

Il est ici précisé l'adoption de tous actes et de conseils dus par le LOCATAIRE à M. notaire soussigné, s'élève à la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €) hors taxe.

Cette somme étant perçue au titre de l'article IV du décret du 8 mars 1978, le LOCATAIRE reconnaît que les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

DONT ACTE sur DIX-NEUF (19) pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : *un*
- Mois rayés nuls : *ci se*
- Chiffres rayés nuls : *deux*
- Lignes entières rayées nulles : *ne ont*
- Barres tirées dans les blancs : *ne ont*

ACTES

Il y a lieu le cas échéant de réincorporer dans le corps du présent acte, le texte d'un ou des renvois suivants, spécialement approuvés qui ne forment qu'un tout avec lui :

	
---	--

POUR COPIE AUTHENTIQUE, rédigée sur
 papier notarial, réalisée par
 le notaire soussigné, et certifiée
 conforme à l'original par le notaire
 soussigné.

Confidential
 BUCJSIL-Quantin
 etude-serrano.com
 27 Juin 2025, 07:59 EDT

WUSA

WUSA

WUSA