GREFFE du TRIBUNAL
de COMMERCE de BERGERAC
Dépôt du : 27 mai 2009
N° du Dépôt : 830
SIRÈNE :
N° de Gestion : 2009 B 170

737 / du 28 avril 2009

STATUTS
SARL "ALLET FINANCEMENT"

EL / CI

241835 / 19090001

19090001

EL/CI/

L'AN DEUX MILLE NEUF ,
LE VINGT HUIT AVRIL
A BERGERAC (Dordogne), 34, Boulevard Victor-Hugo, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Eric LAMOTHE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Daniel RABAT, Bernard BAUBAU, Anne REGEON-VERGNOUX, Jean-Michel MONTEIL, Eric LAMOTHE, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à BERGERAC (Dordogne), 34, boulevard Victor Hugo ,

A REÇU le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ A RESPONSABILITE LIMITEE

A LA REQUÊTE DE :

Monsieur Pierre Lucien Paul **ALLET**, consultant, et Madame Françoise Isabelle Christine **BOYE**, directrice commerciale, son épouse, demeurant ensemble à BERGERAC (24100), Croux,
Nés savoir :
Monsieur **ALLET** à VINCENNES (94300) le 26 août 1952,
Madame **BOYE** à SALLANCHES (74700) le 26 août 1960,
Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-PARDOUX-ET-VIELVIC (24170), le 7 septembre 2002.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

LEQUEL a établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société à responsabilité limitée devant exister entre lui.

PREMIERE PARTIE
STATUTS

DEUXIEME PARTIE
DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME

La société a la forme d'une société à responsabilité limitée régie par les dispositions du livre II, titre I et titre II chapitre III du Code de commerce.

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet, en tous pays, pour son compte et pour le compte de tiers, directement ou indirectement :

- Toutes prestations d'intermédiation en opérations de banque et démarchage bancaire et financier ;
- Toutes prestations d'intermédiation en assurances, notamment le courtage en assurances ;
- L'assistance, le conseil et la réalisation de prestations de services de toute nature, autres que celles précédemment visées ;
- Toutes opérations accessoires aux activités précédemment visées ;
- Toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières, maritimes et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement aux objets ci-dessus spécifiés.

ARTICLE 3 . DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : "ALLET FINANCEMENT"

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société à responsabilité limitée » ou des initiales « S.A.R.L. », ensuite de l'énonciation du montant du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN, puis la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 . SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à BERGERAC (24100), 60 rue Neuve d'Argenson.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 . DURÉE

La durée de la société est de CINQUANTE années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés devront être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut de consultation dans ce délai, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de Justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus. La décision de prorogation doit être prise à la majorité requise pour la modification des statuts.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants :

Monsieur et Madame Pierre ALLET
La somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée le 20 mars 2009, conformément à la loi, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation dans les livres du Crédit Mutuel du Sud-Ouest.

Cette somme sera retirée par le gérant de la société sur présentation du certificat du greffier du tribunal de Commerce de BERGERAC attestant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Si la société n'est pas constituée ou immatriculée plus de six mois après le premier dépôt de fonds, les associés ont la possibilité de retirer leur apport sous les conditions suivantes :

- L'autorisation individuelle de retrait est donnée par le Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête ;
- en cas de retrait par un mandataire commun des apporteurs, celui-ci doit justifier d'un pouvoir écrit.

ARTICLE 7 . NON APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1832-2 DU CODE CIVIL

Les requérant déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil tant par la lecture qui leur en a été faite par le Notaire que par les explications qu'il leur a fournies sur les conséquences de leur non-respect. Ils déclarent et attestent sous leur seule responsabilité ne pas entrer dans le cadre desdites dispositions comme ayant la libre-disposition des biens apportés.

En tant que de besoin, l'article 1832-2 est ci-après littéralement rapporté :

« Un époux ne peut, sous la sanction prévue à l'article 1427, employer des biens communs pour faire un apport à une société ou acquérir des parts sociales non négociables sans que son conjoint en ait été averti et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

La qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, les clauses d'agrément prévues à cet effet par les statuts sont opposables au conjoint ; lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans les sociétés dont les parts ne sont pas négociables et seulement jusqu'à la dissolution de la communauté. »

ARTICLE 8 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR) chacune, entièrement souscrites, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Pierre ALLET
A concurrence de 50 parts, portant les numéros 1 à 50, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Françoise ALLET
A concurrence de 50 parts, portant les numéros 51 à 100, en rémunération de son apport en nature.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100.
Etant observé que tous les apports en numéraire ont été entièrement libérés.

ARTICLE 9 . MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit de toutes les manières autorisées par la loi en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

La réduction du capital est autorisée par l'assemblée des associés statuant dans les conditions exigées pour la modification des statuts. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

Si l'augmentation de capital est réalisée, pour partie ou en totalité, par des apports en nature, la décision de la collectivité des associés constatant l'augmentation de capital et l'augmentation consécutive du capital ainsi que la modification des statuts, doit contenir l'évaluation de chaque apport, au vu d'un rapport annexé à cette décision et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné en justice sur requête du ou des gérants.

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, les associés doivent décider, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société. Si la dissolution n'est pas prononcée à la majorité exigée pour la modification des statuts, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

ARTICLE 10 . COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Les conditions de retrait ou de remboursement de ces sommes, ainsi que leur rémunération, sont déterminées par une décision collective des associés prise en la forme ordinaire.

Ces accords sont soumis à la procédure de contrôle des conventions passées entre la société et l'un de ses gérants ou associés.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 11 . PARTS SOCIALES

Titre de propriété :
La propriété des parts sociales résulte seulement des statuts, des actes qui les modifient, des cessions et mutations ultérieures, qui seraient régulièrement consenties, constatées et publiées.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. A ce

document est annexée la liste mise à jour des associés, des gérants et, le cas échéant, des autres organes sociaux.

Droits attachés aux parts :

Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Droit de vote :

Chaque part donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

En cas de démembrement de parts, le droit de vote s'exercera selon les modalités prévues à l'article 14 des présents statuts.

Usufruit – nue-propriété :

Le droit de vote s'exercera selon les modalités prévues à l'article 14 des présents statuts.

Indivisibilité des parts :

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en Justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

ARTICLE 12 . CESSION ET TRANSMISSION DE PARTS

MUTATION ENTRE VIFS

Opposabilité :

Les mutations entre vifs sont constatées par acte authentique ou sous signatures privées. Elles deviennent opposables à la société soit après leur acceptation par un gérant dans un acte authentique soit par une signification faite à la société par acte d'Huissier de Justice. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'une copie authentique de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après le dépôt de deux copies authentiques de l'acte qui les constate au Greffe du Tribunal de Commerce.

Domaine de l'agrément :

Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, donations, ayant pour but ou conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumis à l'agrément de la société.

Cessions libres :

Les cessions entre associés et leurs descendants ou ascendants, ainsi qu'au bénéfice du conjoint d'un associé, sont libres.

Agrément :

L'agrément est donné avec le consentement de la majorité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Procédure d'agrément :

La procédure d'agrément est suivie dans les conditions prescrites par les articles L 223-13 et L 223-14 du Code de commerce.

La société, par décision collective extraordinaire des associés, peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai, si elle préfère cette solution, racheter lesdites parts par voie de réduction de capital. Lorsque l'agrément est refusé et les parts rachetées par les associés, le cédant peut exercer son droit de reprise à tout moment en cas de désaccord sur le prix.

MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, ses ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, s'il y a lieu, selon ce qui est dit au chapitre « Mutation entre vifs » ci-dessus. Lorsque l'agrément a été refusé à l'ayant-droit, celui-ci a droit à la valeur des droits sociaux de son auteur.

RECOURS A L'EXPERTISE

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par les anciens et nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts anciennement ou nouvellement détenues.

En cas de retrait, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 13 . GÉRANCE

Nomination :

La gérance est assurée par une ou plusieurs personnes physiques, associées ou non, nommées avec ou sans limitation de durée.

Pouvoirs à l'égard des tiers :

Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés. La société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Pouvoirs entre associés :

De convention expresse entre les associés, il est convenu de limiter les pouvoirs du gérant ou de chacun des cogérants comme suit :

Toute acquisition, cession d'immobilisation, emprunt, ouverture de crédit en compte courant, ne pourront être réalisés pour un montant supérieur à trente mille euros (30.000,00 eur) sans l'accord de l'assemblée générale ordinaire des associés.

Délégation de pouvoirs :

Dans la mesure de ses pouvoirs définis ci-dessus, un gérant peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Sûretés :

Les sûretés sur les biens de la société sont consenties en vertu de pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations.

Rémunération :

Le gérant peut être rémunéré, les modalités de fixation et règlement sont déterminées par décision collective ordinaire des associés.

Assiduité - concurrence :

Sauf à obtenir une dispense de la collectivité des associés, le gérant ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs est tenu de consacrer tout son temps et tous ses soins aux affaires sociales.

Pendant l'accomplissement de son mandat, tout gérant s'interdit de faire directement ou indirectement concurrence à la société.

Démission :

Un gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

Révocation :

Tout gérant est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, à défaut d'obtenir une telle majorité il ne sera pas possible de procéder à une seconde consultation aux votes émis. Le gérant révoqué sans justes motifs peut obtenir des dommages-intérêts.

Il est également révocable par décision de justice pour cause légitime.

Décès du gérant unique :

En cas de décès du gérant unique, un associé ou le commissaire aux comptes est autorisé à convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau gérant, le délai de convocation étant réduit à huit jours. Cette assemblée sera présidée par l'associé qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.

Conventions réglementées - convention interdites – conflits d'intérêts :

- Conventions réglementées :

Un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et l'un de ses gérants ou associés doit être présenté aux associés. L'assemblée statue sur ce rapport.

Toutefois, s'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions conclues par un gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque la société ne comprend qu'un seul associé et que la convention est conclue avec celui-ci, il en est seulement fait mention au registre des décisions.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant, et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.

Les dispositions du présent article s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la société à responsabilité limitée .

Ces dispositions de l'article L. 223-19 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

- Conventions interdites :

Il est interdit aux gérants ou associés autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers. Cette interdiction s'applique aux représentants légaux des personnes morales associées.

L'interdiction s'applique également aux conjoint, ascendants et descendants des personnes visées à l'alinéa précédent ainsi qu'à toute personne interposée.

- Conflits d'intérêts :

Le tribunal peut désigner un mandataire ad hoc pour représenter la société lorsqu'il existe un conflit d'intérêt entre celle-ci et ses représentants légaux.

ARTICLE 14 . DÉCISIONS COLLECTIVES

Assemblée - Consultation écrite - décision si associé unique :

Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée ou par voie de consultation écrite, au choix de la gérance.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision à l'unanimité dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés, à l'exception des décisions concernant les comptes annuels.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels et pour toutes autres décisions, dans ce dernier cas si la convocation en est demandée par un ou plusieurs associés dans les cas prévus par la loi.

Au cas où le nombre des associés serait réduit à un, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés sous forme de décisions unilatérales.

Droit de convocation :

Les assemblées sont convoquées par la gérance. En cas de pluralité de gérants, le droit de convocation appartient à chacun d'eux sans que les autres gérants puissent faire opposition.

A défaut, les assemblées sont convoquées par le commissaire aux comptes lorsqu'il en existe un.

En outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Tout associé peut, également, obtenir par ordonnance du président du Tribunal de Commerce statuant en référé la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en justice n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

Mode de convocation :

Les convocations sont adressées aux associés quinze jours au moins avant la réunion, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Celles-ci indiquent l'ordre du jour.

Lieu de convocation :

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

Droit de communication - délai :

Quinze jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée, les documents suivants doivent être adressés par lettre recommandée avec avis de réception à chaque associé : le texte des résolutions proposées, le rapport du ou des gérants, le cas échéant celui du commissaire aux comptes.

Pendant ce délai, ces mêmes documents sont tenus à la disposition des associés au siège social.

En cas de consultation écrite, les mêmes documents sont adressés à chaque associé par lettre recommandée avec avis de réception qui dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception pour émettre son vote par écrit.

En outre, lorsqu'il s'agit de l'assemblée annuelle destinée à l'approbation des comptes, doivent être adressés à chaque associé par lettre recommandée avec avis de réception : l'inventaire, les comptes annuels, le cas échéant les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe.

Représentation :

Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé à moins que la société ne comprenne que deux époux ou deux associés. L'associé unique ne peut déléguer ses pouvoirs.

Lorsque les parts sont frappées de saisie-attribution ou sont données en nantissement, le débiteur reste associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les sociétés et autres personnes morales associées sont représentées soit par leur représentant légal soit par toute personne physique qu'elles se seront substituées.

Procès-verbaux :

Les procès-verbaux des assemblées doivent être établis sur un registre spécial sur des feuilles mobiles cotées et paraphées comportant les mentions suivantes : date et lieu de la réunion, nom et qualité du président, identité des associés présents ou représentés avec l'indication du nombre de parts qu'ils détiennent, les documents et rapports soumis, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix, le résultat du vote.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants et le président de séance. Les copies ou extraits sont valablement certifiés par un seul gérant ou éventuellement les liquidateurs.

Décisions extraordinaires :

Les décisions extraordinaires sont celles qui emportent ou entraînent, directement ou indirectement, modification des statuts.

Sous réserve d'autres conditions impératives définies dans les présents statuts ou par la loi, les décisions extraordinaires sont adoptées par des associés représentant les deux tiers au moins des parts sociales.

Par dérogation, il est rappelé que le gérant peut mettre les statuts en conformité avec la loi et les règlements sous réserve d'une ratification par une décision des associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Le quorum est fixé sur première convocation au quart des parts et sur deuxième convocation au cinquième des parts.

Décisions ordinaires :

Les décisions ordinaires sont toutes celles qui n'entrent pas dans la définition donnée ci-dessus des décisions extraordinaires. Ce sont notamment celles portant sur l'approbation des comptes annuels, l'affectation des bénéfices, la nomination et la révocation du ou des gérants, sur l'approbation de tous actes de la gérance qui n'entrent pas dans la définition de ses pouvoirs internes.

Une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice doit être obligatoirement réunie chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice en vertu de l'article L 223-26 du Code de commerce.

Sous réserve d'autres conditions impératives définies dans les présents statuts ou par la loi, les décisions ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas atteinte à la première consultation, les associés sont réunis et consultés une seconde fois et les décisions sont alors valablement prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, à la condition expresse de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Démembrement des parts :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes ;
- L'affectation et la répartition des résultats ;

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra également convoqué.

En cas de transmission des titres dans le cadre des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts avec réserve d'usufruit, et par dérogation avec ce qui vient d'être indiqué ci-dessus, les droits de vote de l'usufruitier seront alors limités aux seules décisions concernant l'affectation des bénéfices.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 15 . EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er avril et se termine le 31 mars de chaque année.

Le premier exercice se déroulera par exception du 1er mai 2009 au 31 mars 2011.

ARTICLE 16 . COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux sont établis conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire et les comptes annuels puis établit le rapport de gestion.

Dans le délai de six mois après la clôture de l'exercice, l'assemblée des associés approuve les comptes annuels, le cas échéant, après rapport du commissaire aux comptes.

Dans le mois de leur approbation par l'assemblée des associés, la société est tenue de déposer en double exemplaire, au Greffe du Tribunal de Commerce, pour être annexés au registre du commerce et des sociétés, les documents énoncés à l'article L 232-22 du Code de commerce.

En cas de refus d'approbation, une copie de la décision de refus est déposée dans le même délai.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'assemblée détermine la part de celles-ci attribuée sous forme de dividende.

La loi du 2 août 2005 dispense l'associé unique et seul gérant d'approuver expressément les comptes, le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce valant approbation. Dans ce cas, le récépissé de dépôt des comptes délivré par le Greffe du tribunal de Commerce sera porté au registre des délibérations dans les mêmes conditions qu'une décision d'approbation des comptes.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17 . COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nomination :

Dès constatation de la réunion de deux au moins des trois critères définis à l'article L 223-35, deuxième alinéa, du Code de commerce, l'associé unique ou l'assemblée des associés selon le cas doit désigner au moins un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant pour six exercices.

L'article 223-35, dans son deuxième alinéa, dispose : « Sont tenues de désigner un commissaire aux comptes au moins les sociétés à responsabilité limitée qui dépassent à la clôture d'un exercice social des chiffres fixés par décret en Conseil d'État pour deux des critères suivants : le total de leur bilan, le montant hors taxes de leur chiffre d'affaires ou le nombre moyen de leurs salariés au cours d'un exercice. »

La société n'est plus tenue de désigner un commissaire aux comptes dès qu'elle n'a pas dépassé les chiffres fixés pour deux des trois critères pendant les deux exercices précédant l'expiration du mandat du commissaire en exercice.

Une société à responsabilité limitée, tenue en vertu de l'article 223-35 sus-visé de désigner un commissaire aux comptes, et dont les comptes des trois derniers exercices de douze mois ont été régulièrement approuvés par les associés, peut, sans faire appel public à l'épargne, émettre des obligations nouvelles.

Même lorsqu'elle n'est pas obligatoire, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social.

Les décisions prises à défaut de désignation régulière de commissaires aux comptes ou sur le rapport de commissaires nommés ou demeurés en fonction contrairement aux dispositions légales, sont nulles.

L'action en nullité est éteinte si ces délibérations sont expressément confirmées par une décision prise sur le rapport de commissaires régulièrement désignés.

Mission :

Les commissaires aux comptes exercent la mission et jouissent des prérogatives définies par l'article L 223-39 du Code de commerce.

Pour faciliter la mission du ou des commissaires et assurer l'information suffisante du ou des associés, les comptes annuels, le rapport de gestion sont tenus au siège social à la disposition du ou des commissaires, un mois avant la convocation de l'assemblée annuelle.

Révocation :

En cas de faute ou d'empêchement, les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions avant l'expiration normale de celles-ci par décision de Justice à la demande de la gérance, de l'associé unique ou de l'assemblée des associés.

ARTICLE 18 . DISSOLUTION - LIQUIDATION

Dissolution :

La dissolution de la société intervient de plein droit au terme fixé pour sa durée, comme encore au terme du délai d'un an au cours duquel le nombre des associés serait supérieur à cent si, dans le même délai, une régularisation n'est pas intervenue dans les conditions précisées à l'article L 223-3 du Code de commerce.

Par décision de nature extraordinaire, la collectivité des associés peut décider à tout moment de la dissolution anticipée ; ce sujet doit être évoqué lorsque les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes.

En outre, tout intéressé peut demander en Justice la dissolution de la société lorsque les capitaux propres étant inférieurs à la moitié du capital social, soit parce que le gérant ou le commissaire aux comptes s'il existe n'a pas provoqué la décision collective des associés visée ci-dessus dans les quatre mois de la constatation des pertes, soit que les associés n'ont pu valablement délibérer sur le même sujet, soit encore à défaut d'assainissement du bilan dans le délai et dans les conditions visées à l'article L 223-42 du Code de commerce ;

Il est fait observer que la société n'est dissoute par aucun des événements susceptibles d'affecter l'un de ses associés ou par la révocation d'un gérant qu'il soit associé ou non.

Liquidation :

A l'expiration de la durée sociale ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la liquidation est assurée par le ou les gérants alors en fonction.

La liquidation de la société est effectuée conformément aux articles L 237-1 et suivants du Code de commerce.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des frais de liquidation et le remboursement aux associés du montant nominal libéré et non amorti de leurs parts sociales, est réparti entre les associés au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent, et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, l'expiration de la société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique s'il s'agit d'une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil. Si l'associé unique est une personne physique, il y aura lieu de procéder à la liquidation.

ARTICLE 19 . ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les contestations relatives aux affaires sociales ou à l'interprétation ou à l'exécution des présents statuts, survenant pendant la durée de la société ou au cours

de sa liquidation, entre les associés et la société, conformément à la loi, sont soumises à la juridiction du tribunal de Commerce compétent du lieu du siège social.

ARTICLE 20 . NON-CONCURRENCE – MANDAT A EFFET POSTHUME

Il est interdit à tous membres de la société, fondateurs ou non, dirigeants ou non :

- d'exercer toute activité en dehors de celle-ci qui pourrait se révéler concurrentielle ou déloyale envers ladite société ;
- d'établir un mandat à effet posthume en contradiction avec les dispositions des présentes.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 mars 2011.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION - POUVOIRS - ETAT

Etat des actes accomplis

Pouvoirs

Les associés confèrent à Monsieur Pierre ALLET le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, savoir :

- Pouvoirs généraux : procéder à l'immatriculation de la société.
- Pouvoirs spéciaux :
- régularisation et reprise d'un bail professionnel avec la société FIDIMMO, sur les locaux situés à BERGERAC, 60 rue Neuve d'Argenson, ci-annexé et visé ;
- Régularisation et reprise d'un bail commercial avec Monsieur et Madame CHAUVEROCHE, sur les locaux situés à SARLAT-LA-CANEDA, 15 avenue Aristide Briand, ci-annexé et visé.

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article L 210-6, deuxième alinéa, du Code de commerce.

Pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

ENREGISTREMENT – FRAIS

Enregistrement :

Conformément aux dispositions de l'article 635-1 1er et 5ème du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Frais :

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

OPTION POUR LE REGIME FISCAL DES SOCIETES DE PERSONNES

La société et ses associés ayant les caractéristiques visées par les dispositions de l'article 239 bis AA du Code général des impôts, les associés décident à l'unanimité d'opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes.

Cette option cessera de produire de plein droit effet dès qu'une personne autre que celle visée audit article 239 bis AA deviendrait associée.

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'office notarial : Etude de Maîtres RABAT, BAUBAU, REGEON-VERGNOUX, MONTEIL, LAMOTHE, Notaires associés à BERGERAC (Dordogne) 34, boulevard Victor Hugo Téléphone : 05.53.74.50.50 Télécopie : 05.53.57.12.23. Courriel :baubauassocies@notaires.fr. 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 treize pages.

Comprenant **Paraphes**

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

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

SUIVENT LES SIGNATURES

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE BERGERAC
Le 4 mai 2009, Bordereau N° 2009 / 379, Case N° 3
Reçu : 0 €
Signé : Mme K. GIMENEZ, Agente des Impôts

Copie Authentique sur 14 pages
Contenant :
- sans renvoi approuvé
- sans blanc bâtonné
- sans barre tirée dans des blancs
- sans ligne entière rayée
- sans chiffre rayé nul
- sans mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

Me Eric LAMOTHE - Notaire Associé
REPUBLIQUE FRANÇAISE
24100 BERGERAC (Dgne)

Les présentes reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page. Application du décret 71.941 du 26.11.71 ART 9-15

Crédit Mutuel
Sud-Ouest
Groupe Arkéa

Caisse Crédit Mutuel de Bergerac
1 place Bellegarde
BP 763
24107 BERGERAC CEDEX

RCS : D314 136 888 Bergerac
Tél : 05 53 57 54 55
Fax : 05 53 74 75 86

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé à Bergerac (DORDOGNE) soussigné

SARL ALLET FINANCEMENT
37 RUE NEUVE D'ARGENSON
24100 BERGERAC

Réf : PR/200309

BERGERAC, le vendredi 20 mars 2009

A T T E S T A T I O N,

Nous, soussignée, Caisse de Crédit Mutuel de Bergerac, certifions détenir dans nos livres un compte bloqué au nom de la société en création SARL ALLET FINANCEMENT.

Sur ce compte bloqué a été déposée la somme de 5 000 euros.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Votre Conseiller
CREDIT MUTUEL DU SUD-OUEST
PEYRONNET RUDY
CAISSE DE BERGERAC
B.P. 763 - 1, Place Bellegarde
24107 BERGERAC CEDEX
Tél. 05 53 57 54 55 - Fax 05 53 74 75 86
RCS Bergerac D 314 136 888
Société Coopérative de Crédit Mutuel à responsabilité limitée. Société de courtage d'assurances
Société de Financement et d'Assurance
Professionnelle régie par le Code des Assurances

Crédit Mutuel
Sud-Ouest
Groupe Arkéa

CONVENTION D'OUVERTURE DE COMPTE BLOQUE

La présente convention est constituée des Conditions Particulières qui suivent, des Conditions Générales des Comptes ainsi que des Conditions Générales de Banque en vigueur.

CONDITIONS PARTICULIERES

La Caisse de Crédit Mutuel de Bergerac
1 place Bellegarde
24100 BERGERAC
SIREN D314 136 888 RCS Bergerac
Téléphone : 05 53 57 54 55 Télécopie : 05 53 74 75 86

Ouvre à la demande du signataire ci-dessous, un COMPTE BLOQUE, dont les caractéristiques suivent :

- **Participant :**

LA SOCIETE SARL ALLET FINANCEMENT, 37 RUE NEUVE D'ARGENSON 24100 BERGERAC, titulaire, représentée par :

M ALLET PIERRE, né(e) le : 26/08/1952 à VINCENNES, demeurant CROUX 24100 BERGERAC
Agissant en qualité de Mandataire

MME ALLET FRANCOISE, née BOYE le : 26/08/1960 à SALLANCHES, demeurant CROUX 24100 BERGERAC
Agissant en qualité de Mandataire

- **Caractéristiques de votre compte INDIVIDUEL n° 15589 24581 070389690 49 :**

Contrat n° : **NA25812579**
Intitulé : **SARL ALLET FINANCEMENT**
Expédition des extraits : **A la caisse locale, Mensuelle Le 07**
Délivrance d'un chéquier : **NON - votre situation pourra être réexaminée selon les modalités prévues aux Conditions Générales de la Convention de compte de dépôt**
Délivrance de carte bancaire : **Pas de carte délivrée à l'ouverture du compte**

Chaque signataire reconnaît expressément :

- Avoir pris connaissance et accepté sans réserve les conventions regroupées sous le titre "CONDITIONS GENERALES" et avoir reçu un exemplaire des présentes conditions particulières.
- Dégager la Caisse Locale de toute responsabilité quant à une utilisation anormale de l'intitulé spécifique et/ou du libellé particulier ci-dessus.

Le(s) client(s) soussigné(s) déclare(nt) :

☐ . Que la signature du présent document ne résulte pas d'un acte de démarchage bancaire ou financier.

ou

☐ . Que la signature du présent document résulte d'un acte de démarchage bancaire ou financier conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne les informations et documents dont il(s) a (ont) bénéficié à cette occasion ;
. Et qu'il(s) a (ont) également été informé(s) des modalités selon lesquelles, en cas de démarchage, il(s) peut (peuvent) exercer son (leur) droit de rétractation, en utilisant le formulaire joint dont il(s) est (sont) en possession.

Fait à BERGERAC, le 20 mars 2009 en double exemplaire

0707 9909 6798 4844 2779 99

Signature du représentant de la banque

Signature CLIENTS
M ALLET PIERRE
MME ALLET FRANCOISE

Les informations personnelles recueillies dans le cadre du présent document ou, ultérieurement, à l'occasion de la relation bancaire, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé. Pour connaître les finalités de la collecte de ces informations vous pouvez vous reporter à l'article I-13 des Conditions Générales applicables à tous les comptes, produits et services, cet article énonçant également vos droits d'accès, de rectifications et d'opposition sur vos informations.

Crédit Mutuel
Sud-Ouest
Groupe Arkéa

Conditions particulières : ouverture de compte-chèques aux sociétés en formation

Compte n° 0581 70389690 49 portant le n° de contrat NA25812579

Le titulaire SARL ALLET FINANCEMENT, 37 RUE NEUVE D'ARGENSON 24100 BERGERAC, étant une société en cours de formation, il est précisé expressément que le présent compte est ouvert en son nom et pour son propre compte.
Tant que la société n'est pas immatriculée, ce compte ne pourra enregistrer que les opérations passées par les personnes ci-après désignées agissant pour le compte de la société en formation.
Cette société en formation est représentée par les personnes désignées ci-dessous qui agissent en son nom et pour son compte en qualité de fondateurs et/ou de mandataires spéciaux.

Désignation des représentants de la société (fondateurs et/ou mandataires spéciaux)

- M ALLET PIERRE, né le 26/08/1952
- MME ALLET FRANCOISE, née le 26/08/1960

Ceux-ci s'engagent à faire immatriculer la société et à en justifier auprès de La CCM dans un délai maximum de 2 mois à compter de la date d'ouverture du présent compte.
Si, à l'issue de ce délai, La CCM n'a toujours pas reçu les justificatifs d'immatriculation demandés, elle se réserve le droit, le cas échéant, de refuser ou de suspendre toute délivrance de moyens de paiement attachés à ce compte.

Conformément à l'article 1843 du Code Civil, à l'article 5 de la Loi du 25 juillet 1966 (article L210-6 du nouveau Code de Commerce), à l'article 6 du décret du 3 juillet 1978 et/ou des articles 26, 67 et 74 du décret du 23 mars 1967 : la société régulièrement immatriculée peut reprendre les engagements souscrits par les personnes gissant au nom de la société en formation. Ceux-ci sont alors réputés avoir été, dès l'origine, contractés par la ociété en cause.
ette reprise s'effectuera, selon le cas, soit :

- par la signature par les associés des statuts, comportant en annexe, la liste exhaustive des actes accomplis (et des engagements pris) pour le compte de la société. L'immatriculation de cette dernière emporte alors reprise desdits engagements,
- par mandat donné par les associés dans les statuts ou par acte séparé de prendre des engagements précis et déterminés. L'immatriculation valant également reprise.

cet effet, est jointe en annexe du présent contrat, soit la copie des statuts signés par les associés ccompagnée de l'annexe prévue, soit la copie des statuts signés par les associés prévoyant mandat ou ccompagnée, le cas échéant, du mandat donné par acte séparé.
compter de l'immatriculation et dans l'hypothèse où les engagements souscrits par les personnes agissant au om de la société en formation seraient repris par la société régulièrement immatriculée, le présent compte nctionnera sous la signature de son représentant légal. La désignation de mandataires éventuels pourra donner lieu à l'édition d'un avenant au présent contrat.
Pour le cas où les engagements ne seraient pas repris par la société (notamment en cas de non immatriculation), les fondateurs et/ou mandataires seraient personnellement et solidairement tenus des présents engagements. Ceux-ci étant alors considérés effectués pour leur compte dès l'origine.

Fait le 20 mars 2009 à BERGERAC,
Signatures des fondateurs, mandataires spéciaux, de la Caisse de Crédit Mutuel.

Crédit Mutuel
Sud-Ouest
Groupe Arkéa

EXTRAITS DE COMPTE
LETTRE DE DISPENSE D'ENVOI A DOMICILE

Le soussigné SOCIETE SARL ALLET FINANCEMENT titulaire du compte 0581 70389690 49, portant le n° de contrat NA25812579, représentée par MONSIEUR ALLET PIERRE, Mandataire, MADAME ALLET FRANCOISE, Mandataire, demande à la Caisse de Crédit Mutuel ci-dessous désignée, teneuse dudit compte, qu'aucun extrait ne lui soit adressé, par voie postale, à son domicile.

Il s'engage, par conséquent, à se tenir informé des opérations inscrites au débit ou au crédit de son compte par tous les moyens à sa convenance parmi ceux proposés par le Crédit Mutuel du Sud-Ouest.
Il reconnaît, en outre, qu'à défaut de contestation de sa part dans un délai de 30 jours calendaires suivant sa dernière consultation par l'un ou l'autre des moyens tels que définis précédemment, il sera réputé avoir accepté ces opérations.

Fait à BERGERAC, le 20 mars 2009
En double exemplaire

La Caisse de Crédit Mutuel de Bergerac
1 place Bellegarde
24100 BERGERAC
SIREN D314 136 888 RCS Bergerac

ALLET PIERRE Né(e) à VINCENNES Le 26/08/1952 et demeurant CROUX 24100 BERGERAC Mandataire	ALLET FRANCOISE Née à SALLANCHES Le 26/08/1960 et demeurant CROUX 24100 BERGERAC Mandataire

0581 G2 20/03/09 16:18:15

RECU D'OPERATIONS

Nous avons le plaisir d'enregistrer les opérations suivantes :

EUR

ALLET PIERRE LUCIEN PAUL

CCM de BERGERAC

Code Opér.	Montant	Produit	Date de Valeur	N° Opération	Libellé de l'opération Renseignements Complémentaires
VIR	5000.00	CHQ4	20/03	G2.004	VIREMENT A SARL ALLET FINANCE N°07038969049
		CHQB	20/03	G2.004	VIREMENT DE ALLET PIERRE LUCI N°07025145943

0581 70251459

ALLET PIERRE LUCIEN PAUL

BAIL PROFESSIONNEL

Entre les soussignés :

1°) la **société FIDIMMO**,
Société Civile Immobilière au capital de 2.000 €, dont le siège social est à BERGERAC (24100),
immatriculée au RCS de BERGERAC sous le numéro
représentée par Monsieur Alexandre FRONTERE, Gérant,
ci-après dénommée « le Bailleur »,

D'une Part,

2°) **La SARL ALLET Financement**
Demeurant à BERGERAC (24100) 60 rue Neuve d'Argenson,
SARL en cours de création, représentée par Mr Allet
Courtier en crédit immobilier et assurances liées au crédit,
ci-après dénommé « le Preneur »,

D'autre Part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur loue au Preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble sis à BERGERAC (24100) 60 rue Neuve d'Argenson,
Ils comprennent :

-un bureau sis au 1er étage de 130 m2,
auquel est attaché une entrée commune de l'immeuble.
Il est précisé que chaque pièce à usage de bureau louée comporte un chauffage relié au chauffage central individuel à la partie louée.
-Des sanitaires privatifs situés dans la cour commune de l'immeuble.
Il existe un compteur électrique propre à la partie louée.
En ce qui concerne l'eau courante et le gaz, le local est équipé de compteurs propres.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue « la chose louée » ou « les locaux » au sens du présent contrat.
Le Preneur déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes.
En outre, il reconnaît être en possession d'une fiche de renseignements résultant d'un projet des présentes et correspondant exactement à la désignation ci-dessus et indiquant :
-La durée de la location proposée, le montant et les termes de paiement de loyer ;
-Le montant des charges locatives figurant dans le dernier décompte de charges ainsi qu'une estimation prévisionnelle du montant de ces charges.

Destination

La chose louée est exclusivement destinée à l'activité professionnelle de Bureau d'Etude du Preneur, à l'exclusion de toute activité commerciale, industrielle ou artisanale et de tout autre usage résultant de son objet social de courtage en crédit immobilier et assurances liées au crédit, celui-ci déclarant expressément n'exercer dans les lieux loués aucune activité susceptible de lui conférer ainsi la propriété commerciale..
Celui-ci ne pourra en outre y exercer aucune autre activité ni l'utiliser à titre d'habitation, ni en faire sa résidence secondaire que ce soit pour lui-même ou toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, fût-ce à titre temporaire ou momentané.
Il reconnaît que les locaux sont conformes à ses besoins et à l'utilisation professionnelle envisagée.
Le Preneur, ses préposés ou toutes autres personnes auront accès aux locaux loués par la porte d'entrée

principale exclusivement.
Il est interdit au Preneur d'embarrasser, d'occuper même temporairement ou d'annexer même partiellement les parties de l'ensemble immobilier non comprises dans la présente location.
L'exercice de toute profession, activité ou l'usage autre que professionnel autorisé constitueront une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.
Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au Preneur d'exercer la profession prévue l'oblige à se conformer à tous réglements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant et à en supporter les frais, le tout sans recours contre le Bailleur et de manière à ce que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.
Le Preneur fait son affaire de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet pour l'exercice de son activité, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Le Preneur devra toujours exercer son activité conformément au règlement de copropriété.

Le Preneur déclare prendre à sa charge les travaux de mise en conformité des locaux afin de se conformer aux normes en vigueur pour l'exercice de son activité, même si ces travaux constituent des grosses réparations incombant selon les clauses ci-après au Bailleur et reconnaît qu'il mesure en conséquence l'étendue de cette charge.
De même en cours de bail, le Preneur sera tenu de faire effectuer à ses frais tous les travaux y compris ceux qualifiés de gros travaux procédant d'une injonction administrative pour les besoins de mise aux normes des locaux et en application de dispositions spécifiques à l'activité exercée.

Régime juridique

Le présent contrat est soumis à la loi N° 48-1360 du 1er septembre 1948, aux dispositions non contraires du Code Civil et aux dispositions de la loi N° 82-526 du 22 juin 1982 qui ne sont pas écartées par l'article 75, 2° de ce texte.

Le Bailleur déclare que les locaux objets de la présente location entrent dans le champ d'application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.
Le Bailleur déclare que les locaux loués ont une affectation régulière d'usage professionnel au regard des règles administratives.

Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de Six années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er Avril 2009 pour se terminer le 31 Mars de l'année 2015.
A l'expiration de la durée initiale ci-dessus fixée, le présent contrat se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes successives de six années, à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Congé

Tout congé devra être notifié au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.
Le délai de six mois ci-dessus constitue le « délai de préavis » au sens du présent contrat.
Le délai de préavis courra à compter du premier jour du mois suivant la réception d la lettre recommandée ou la signification du congé par huissier.
En cas de congé notifié par le Bailleur, le Preneur ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement la chose louée.
En cas de congé donné par le Preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai du préavis, et devra respecter l'ensemble des clauses du bail, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne,.

Occupation – Jouissance

Meubles et objets mobiliers :
Le Preneur garnira le logement et le maintiendra garni, pendant toute la durée de la location, de meubles et objets mobiliers lui appartenant et d'une valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions du bail.
Usage :
Le Preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.
Il s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble, dont il déclare avoir pris connaissance, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.
Il s'engage en outre à respecter le règlement intérieur de l'immeuble.
Le Preneur s'engage à ne poser à ses frais, à la porte des locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agrées par le Bailleur et les associés ou le gérant de l'immeuble.
Le Preneur s'engage à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur.
Le Preneur s'engage à ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses, et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.
Ler Preneur s'engage à prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduites et canalisations. Il s'engage à n'exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et notamment, s'ils existent, ceux de ventilation, de climatisation, de chauffage central, d'ascenseur, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations, de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le Bailleur, le Bailleur s'engageant toutefois à faire le nécessaire pour remédier, dans la mesure où cela pourra dépendre de lui-même, aux causes de l'interruption.
En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
D'une manière générale, tous abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes.

Visites :
Le Bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes installations, une fois par an et toutes les fois qu'il le jugera utile.
Il pourra également en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui entre 10 heures et 19 heures.

Cession –Sous-location :
Les locaux ne pourront servir ni au dépôt ni à la livraison de marchandises. De même, les locaux ne pourront être utilisés pour la domiciliation collective des sièges sociaux de sociétés, sauf autorisation expresse du Bailleur.
Le Preneur ne pourra exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Bailleur, en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.
Le Preneur devra occuper le logement par lui-même exclusivement, ses préposés et commettants. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, transférer, apporter, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée sans l'accord du Bailleur, à peine de nullité du transfert et de résiliation de plein droit du présent Bail.

Le Preneur personne physique devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses reconductions.

Entretien - réparations
Preneur :
Le Preneur aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 82-1164 du 30 décembre 1982, et toute réglementation ultérieure, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
Le Preneur maintiendra les lieux loués en parfait état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes les réparations qui seraient nécessaires. Le Preneur prend en charge toutes les réparations d'entretien et de gros entretien et les réparations locatives, que ces réparations portent sur les parties privatives

louées ou les parties communes à l'ensemble des occupants de l'immeuble considéré.
Sont seules à la charge du Bailleur les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil tant au titre du gros oeuvre qu'en ce qui concerne les éléments d'équipement des locaux et selon les applications qui en sont faites par la jurisprudence.
Le coût des travaux d'entretien ou de gros entretien portant sur les locaux à usage privatif sera entièrement à la charge du Preneur.
Il supportera au prorata des tantièmes ou des charges spéciales affectées aux lots concernés les travaux d'entretien ou de gros entretien des parties communes ou à usage commun.
En fin de bail, c'est-à-dire à la date à laquelle le présent bail prendra effectivement fin même si elle est antérieure à la date contractuelle du terme et quelle qu'en soit la cause, les aménagements de toute sorte, même ceux imposés par des dispositions administratives, deviendront automatiquement et de plein droit propriété du Bailleur, à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état initial (pour des travaux non autorisés).
De convention expresse, le renouvellement ou la reconduction tacite éventuel du présent bail entraînera accession.
Le Preneur entretiendra, à ses frais, les lieux loués en parfait état afin de les rendre dans cet état lors de son départ. De même, le Preneur devra faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, les éléments d'équipement générateur de chauffage à combustion et ceux productifs d'eau chaude qui sont installés et répertoriés dans la désignation. Il en est de même des conduits de fumée et d'aération.
Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et avisera le Bailleur immédiatement de tous dépréciations, désordres, dégradations ou détériorations qui se seraient produites dans les lieux loués et sous peine d'être tenu personnellement responsable du paiement au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs. En cas d'inobservation de ce devoir d'information, le Preneur supportera le coût de tous les travaux, y compris les grosses réparations occasionnées.

Bailleur :
De son coté, le Bailleur est obligé, sous réserve des dérogations et aménagements prévus au présent contrat de délivrer au Preneur la chose louée et de la maintenir en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives et définies ci-dessus.

Troubles de jouissance :
Le Preneur devra souffrir sans indemnité la réalisation par le Bailleur des réparations qui deviendraient urgentes, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle plus de quarante jours et laisser traverser ses locaux par toute canalisation nécessaire.
A l'occasion de tous travaux, le Preneur devra débarrasser à ses frais les meubles, tentures, coffrages, appareils et agencements installés par ses soins dont la dépose serait nécessaire.

Aménagements-Transformations
Aménagements :
Le Preneur ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée.
Transformation :
Toute transformation nécessitera l'accord exprès et écrit du Bailleur.
A défaut de cet accord, le Bailleur pourra exiger la remise en l'état de la chose louée ou des équipements, au départ du Preneur à ses frais, ou conserver les transformations effectuées sans que le Preneur puisse réclamer aucune indemnité pour les frais engagés.
Le Bailleur pourra également exiger, aux frais du Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations ou aménagements mettraient en péril le bon fonctionnement ou la sécurité de la chose louée.
Tout projet d'aménagement ou de transformation devra, avant réalisation, être autorisé par le Bailleur au vu des documents permettant d'apprécier l'importance et la consistance des travaux (plans, descriptifs de travaux, notices techniques). En outre, le Bailleur pourra imposer la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études agrée par lui dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Amiante – Termites – Plomb - Normes
Dans l'hypothèse où le Preneur réaliserait des travaux d'amélioration ou de rénovation dans les conditions prévues au bail dont l'exécution nécessiterait des travaux de retrait ou de confinement d'amiante, mais dont l'état

de conservation n'imposait pas ces travaux de retrait ou de confinement, il est expressément prévu que le coût de ces travaux sera à la charge du Preneur, lequel devra prendre les mesures conservatoires appropriées.

Le dossier technique amiante défini à l'article 1334-26 du code de la santé publique est tenu à la disposition du Preneur.

Dans l'hypothèse où le Preneur constaterait la présence de termites, il en fera la déclaration à la mairie conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation. En même temps, il informera le Bailleur de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en Mairie.

Le Bailleur déclare qu'il n'a reçu aucune notification du Préfet lui imposant de réaliser des travaux ou l'informant qu'il fait procéder aux travaux nécessaires pour supprimer les risques liés à la présence de plomb dans l'immeuble.

Le Bailleur déclare que les locaux loués répondent à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité, le Preneur devra faire le nécessaire pour ce maintien en vigueur pendant la durée du bail.

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire il n'a reçu aucune indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou des catastrophes technologiques affectant les locaux loués et que l'ancien propriétaire ne l'a informé d'aucune indemnisation à ce titre ainsi qu'il résulte de l'acte de vente reçu par Maître IMBERT, notaire à BERGERAC le 21 Décembre 2007.
Le Bailleur déclare qu'il n'a jamais exploité dans les lieux d'activité polluante ou irradiante. Il déclare qu'à sa connaissance aucune activité polluante ou radioactive n'a été exercée dans l'immeuble et que celui-ci n'a pas servi à l'entreposage de déchets.

Responsabilité – Assurance
Le Preneur répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par faute du Bailleur.
Il devra pendant toute la durée du contrat faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.
Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à la chose louée, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même par les personnes dont il doit répondre et par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.
Il ne pourra inquiéter le Bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.
Le Preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le Preneur l'obligation de reconstruire.
Le Bailleur ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués, le Bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard. Il en sera de même pour tout dégât ou vol sur véhicule.
Le Preneur assurera ses biens et se garantira contre les risques professionnels de son activité les risques locatifs et les pertes de jouissance et généralement dans une police multirisque d'assurance.

Le Preneur devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours ; le Bailleur et ses assureurs envers le Preneur et réciproquement le Preneur et ses assureurs contre le Bailleur.
Si des sous-locations ou cessions étaient régulièrement réalisées, les renonciations à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurances de toutes les parties en cause : Bailleur, Preneur, sous-locataire, cessionnaire.
Le Preneur devra s'assurer pour la responsabilité y compris celle des tiers consécutive aux travaux qu'il réaliserait dans les locaux loués.
Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur soit pour les colocataires soit pour les voisins des

surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et en outre de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.
Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
Le Preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec avis de réception le Bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci. Faute de s'y conformer, il s'engage à indemniser le Bailleur de toutes les conséquences issues du non respect des dispositions de l'article L. 113-4 du code des assurances qu'il aura ainsi fait supporter au Bailleur.

Etat des lieux
Le Preneur reconnaît que le Bailleur lui a remis à la prise de jouissance les locaux en état rénovés sols, plafonds et murs entièrement refaits à neuf.
Il est précisé que les locaux sont livrés en état, rénovés en vue de la présente location, peintures murs, plafonds, sol de plancher en chêne.
A défaut d'état des lieux établi par le Preneur lors de la remise des clés au Preneur, celui-ci sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.
Un état des lieux sera établi contradictoirement ou par huissier de justice en fin de bail lors de la restitution des clefs.

Solidarité – Indivisibilité
En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution en général du présent contrat et les frais de al signification prescrite par l'article 877 du code civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

LOYER ET CHARGES

Loyer
La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8.400 €), qui sera payable mensuellement et d'avance le premier jour du premier mois de chaque période, par termes de SEPT CENTS €, le paiement du premier terme devant avoir lieu lors de la remise des clefs au preneur.
Le loyer sera payable au siège du Bailleur ou aux bureaux de la personne gérant en son lieu et place lesdits locaux.
Révision
Le montant de ce loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat, soit le premier avril en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou de tout nouvel indice qui pourrait lui être substitué.
L'indice de base est celui du 3ème Trimestre 2008, soit 1594.
Cette indexation automatique aura lieu sans qu'il soit nécessaire d'une demande en révision.
La période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.
Dans le cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué pour quelque cause que ce soit, il sera fait application à compter de cette date de l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors applicable et publiés par l'INSEE ou un organisme de substitution. A défaut pour les parties de se mette d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé à dire d'expert pris sur la liste des experts près la Cour d'Appel de Bordeaux. Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en partie égale par le Bailleur et le Preneur.
Le Bailleur déclare que les stipulations relatives à l'indexation annuelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu ce qui est expressément accepté par le Preneur.

TVA
Le Bailleur se réserve la faculté d'opter en cours de bail ou de ses reconductions ou renouvellements pour la TVA.
Le Preneur déclare dès à présent accepter cette option, s'il se trouve lui-même assujetti.

Charges
Le Preneur remboursera au Bailleur sa part dans les charges récupérables qui seront exigibles notamment en contrepartie :
Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
De tout impôt ou contribution que le Bailleur est en droit de récupérer sur le preneur et les charges locatives visées ci-dessus.
Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.
Le fait pour le Bailleur de ne pas réclamer le paiement le paiement des charges auxquelles le Preneur est tenu ne peut entraîner une renonciation de sa part.

Quittance et reçu
Lorsque le Preneur en fait la demande, le Bailleur est tenu de lui remettre gratuitement une quittance, sous réserve des droits de quittance.
Dans tous les cas où le Preneur effectue un paiement partiel, un reçu pourra lui être remis.
La quittance ou le reçu portent le détail des sommes versées par le Preneur, distinguant le loyer et les autres charges et mentionnent l'imputation que le Preneur a déclaré donner au paiement effectué.

Dépôt de garantie
Le Preneur a à l'instant même versé au Bailleur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, la somme de SEPT CENTS EUROS (700 €), montant du dépôt de garantie représentant un mois de loyer.
Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. Elle est remise au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 à 2084 du code civil.
Dans le cas de résiliation du bail pour non exécution de ces conditions, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.
En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée ou diminuée proportionnellement à la variation du loyer.

Clause résolutoire :

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoire à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou à défaut de paiement des frais de poursuite, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, m^me dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.
A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables, par le jeu de la clause résolutoire et selon les mêmes modalités, les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes ou parties présentes. En conséquence, le présent bail sera résilié après une simple mise en demeure d'exécuter la ou les clauses concernées du bail restées sans effet pendant le délai d'un mois.
A défaut d'exécution ou de paiement dans le délai d'un mois, l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé qui constatera simplement l'acquis de la clause résolutoire.
Toutefois, il est rappelé que le changement d'utilisation des locaux et d e destination par le Preneur entraîne résiliation de plein droit sans mise en demeure préalable.
La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas la Bailleur de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits ou omissions.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit eu premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier, et les sommes dues automatiquement majorées des frais du contentieux et indépendamment de tous frais de commandement plus un intérêt fixe au taux de base bancaire le plus haut sur le marché majoré de trois points.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux et de défaut de

FA

récupération effective libre de tout bien après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sera établie sur la base journalière d'un pour cent (1%) du loyer, au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

Restitution des locaux

En fin de bail, le Preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquis la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées non prescrites que pour l'année en cours.

Le Preneur devra au plus tard le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien selon les obligations lui incombant aux termes du présent bail, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge du Preneur.

Si es réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agrées par le Bailleur donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agrées par le Bailleur et dans les délais d'usage en fonction de la nature et l'importance des travaux de remise en état à effectuer.

Le Preneur, pendant la durée nécessaire pour la remise en état et à compter de l'expiration du bail versera au Bailleur une indemnité journalière fixée d'ores et déjà à 1/300 du montant du dernier loyer annuel révisé, accessoires compris.

La libération des lieux ne sera considérée comme effective qu'après remise des clefs et sous réserve que les locaux soient débarrassés de tout objet, mobilier, matériel. A défaut, le Bailleur aura droit au paiement du loyer mensuel jusqu'à constatation de cette libération effective. Toute libération en cours de mois entraîne paiement de l'intégralité du loyer mensuel.

Indivisibilité

Le bail est indivisible au seul bénéfice du Bailleur, notamment en cas de sous-location partielle. En cas de co-preneurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Frais – Contentieux

Le Preneur supportera tous les frais et honoraires afférents aux présentes et de leurs suites ; il paiera notamment les frais et honoraires du rédacteur des présentes évalués à 260 € HT en ce qui le concerne (sauf la somme de 250 € HT restant à la charge du Bailleur) et tous les frais d'enregistrement de l'acte afin de lui conférer date certaine.

Toutes contestations relatives au présent bail seront du ressort des tribunaux dont dépendent les locaux.

Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

-le Bailleur en son siège social ci-dessus ;

-le Preneur dans les lieux loués.

Toute modification devra être notifiée à l'autre partie par lettre recommandée ou acte d'huissier, sauf avis contre remise en main propre.

En cas de non réception de tout recommandé, la date de présentation vaudra notification effective.

Fait en trois originaux, dont un pour l'enregistrement et un pour chaque partie.

A BERGERAC, le

LE PRENEUR
M. Pierre ALLET

LE BAILLEUR
Pour la SCI FIDIMMO
M. Alexandre FRONTERE

20712501
PHL/LC/le

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé à Bergerac (DORDOGNE) soussigné

L'AN DEUX MILLE NEUF ,
les trois et vingt février —
A SARLAT-LA-CANEDA (Dordogne), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Philippe LAURENT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Philippe LAURENT et Sandra OUDOT», titulaire d'un Office Notarial à SARLAT-LA-CANEDA, 99 avenue de Selves soussigné ,

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

Monsieur Alain Pierre **CHAUVEROCHE**, agent administratif, et Madame Agnès Sylvie Isabelle **NIGEVANT**, agent administratif, son épouse, demeurant ensemble à SARLAT-LA-CANEDA (24200), Le Mas Cavaillé,

Nés savoir :

Monsieur **CHAUVEROCHE** à SARLAT-LA-CANEDA (24200) le 31 mai 1960,

Madame **NIGEVANT** à PARIS (75017) le 27 décembre 1963,

Mariés, Monsieur et Madame en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BEYNAC-ET-CAZENAC (24220), le 13 avril 1985.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

BAILLEUR - D'UNE PART

Monsieur Pierre **ALLET**, courtier, époux de Madame Françoise **BOYE**, demeurant à BERGERAC (24100), Lieudit Croux,

Né à VINCENNES (94300) le 26 août 1952,

Marié en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-PARDOUX-ET-VIELVIC (24170), le 7 septembre 2002.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Représenté par Madame Valérie CHIOTTI en vertu de la procuration qu'il lui a donnée suivant acte sous seing privé en date à BERGERAC, du 30 janvier 2009, dont l'original est demeuré ci-annexé.

PRENEUR - D'AUTRE PART

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

BAIL COMMERCIAL

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

AC AC FA

DESIGNATION

A SARLAT-LA-CANEDA (DORDOGNE) 24200 15 Avenue Aristide Briand.

Un local à usage commercial et professionnel en rez-de-chaussée divisé en deux pièces, l'accès pour stockage au couloir commun avec l'autre local commercial existant et l'accès au w.c. commun aux deux locaux commerciaux.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	246	L'Abattoir	00 ha 01 a 05 ca

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1er février 2009 pour se terminer le 31 janvier 2018.

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

- Le "Preneur" aura dans les formes et dans les délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale;
- Le "Bailleur" aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation d'un fonds de commerce de courtage en crédit, crédit immobilier et assurances liées au crédit sans qu'il puisse en faire d'autre même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le "Preneur" s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes.

ETAT DES LIEUX

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

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

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

ENTRETIEN

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

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

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

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

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

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

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

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

GARANTIE

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

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

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

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

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

MODIFICATION DES LIEUX

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

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

AMELIORATIONS

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

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

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

GROSSES REPARATIONS

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

IMPOTS

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

TAXE FONCIERE

La taxe foncière sera supportée par le bailleur.

CHARGES LOCATIVES DIVERSES

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

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

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera à la charge du preneur.

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

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

La consommation 'eau est commune avec l'autre locataire. Elle sera payée par le preneur sur demande du bailleur.

VISITE DES LIEUX

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

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

ASSURANCES

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

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

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

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

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

DEMOLITION OU DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE EXPROPRIATION

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

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

CHANGEMENT D'ETAT

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

LOIS ET USAGES LOCAUX

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

ENSEIGNES

AC

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

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

REMISE DES CLEFS

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

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

SIGNIFICATION

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

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

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

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

CESSION ET SOUS LOCATION

Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou partie, sans le consentement exprès et écrit du "Bailleur". Toutefois, il pourra consentir librement une cession du bail à son successeur dans son activité.

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

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

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

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

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quatre mille cinq cent soixante euros (4.560,00 eur) payable au "Bailleur" ou à son mandataire le premier de chaque mois ; le premier paiement ayant lieu le 1er février 2009 et ainsi de suite de terme en terme de chacun trois cent quatre-vingt euros (380,00 eur)

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du "Preneur", ce dernier a versé au "Bailleur", en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de sept cent soixante euros (760,00 eur) représentant deux termes de loyer.

De laquelle somme, le "Bailleur" donne au "Preneur" quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du présent bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelques natures qu'elles soient que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur".

CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

REVISION DU LOYER

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

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

1°) Le montant du loyer initial ;

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant ;

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire 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 troisième trimestre de l'année 2008, qui s'est élevé à 1594.

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

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

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

NC AC VPC FA

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

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

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

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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 :

« I. - 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.

II. - 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° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs 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. »

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral en date du 6 octobre 2008.

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 vous concernant et à les transmettre à certaines administrations. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Philippe LAURENT et Sandra OUDOT Notaires associés à SARLAT-LA-CANEDA (Dordogne), 99 avenue de Selves. Téléphone : 05.53.31.30.30 Télécopie : 05.53.31.30.31 Courriel :scp.laurent-et-associes@notaires.fr .

DONT ACTE sur neuf pages.

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

Paraphes

AC AC CA

1

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

19090001

EL/CI/

ALLET FINANCEMENT
Société à responsabilité limitée
Au capital de 5.000,00 euros
60 rue Neuve d'Argenson 24100 BERGERAC

LES SOUSSIGNES

Monsieur Pierre Lucien Paul **ALLET**, consultant, et Madame Françoise Isabelle Christine **BOYE**, directrice commerciale, son épouse, demeurant ensemble à BERGERAC (24100), Croux,

Nés savoir :

Monsieur **ALLET** à VINCENNES (94300) le 26 août 1952,

Madame **BOYE** à SALLANCHES (74700) le 26 août 1960,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-PARDOUX-ET-VIELVIC (24170), le 7 septembre 2002.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Uniques associés à l'issue de la signature des statuts de la société, ont décidé de désigner le premier gérant de la société, conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts de ladite société.

I – NOMINATION DU GERANT

Monsieur Pierre Lucien Paul **ALLET**, époux de Madame Françoise Isabelle Christine **BOYE,** demeurant à BERGERAC (24100), Croux,

Est nommé gérant, pour une durée de trois ans.

Il n'entrera effectivement en fonction qu'à partir du jour où la société aura été immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés.

Il déclare accepter les fonctions de gérant qui vient de leur être confié. Il affirme n'exercer aucune autre fonction, ni être frappé d'aucune incapacité ou interdiction susceptible de l'empêcher d'exercer ce mandat.

II – POUVOIRS DU GERANT

Le gérant exercera ses fonctions dans le cadre des dispositions légales et réglementaires et dans les conditions prévues au titre III des statuts.

III – REMUNERATION DU GERANT

Le gérant ne percevra aucun salaire.

IV – COTISATIONS

Les cotisations obligatoires et facultatives seront prises en charge par la société.

Fait à BERGERAC
Le 28 Avril 2007

En autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.