

3 GR HABITAT
Société à responsabilité limitée
au capital de 500 500,00 euros
Siège social : 14, Mail de la Méditerranée
Parc d'Activité Économique Heliopole
34550 BESSAN
518 301 544 RCS BÉZIERS

STATUTS

Mis à jour à la suite des délibérations de
l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2026

Modification :

- **Article 7 – Capital**

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

Signé par :

AD173A60AA28410...

SARL 3GR HABITAT
Société à Responsabilité Limitée
au capital de Cinq Cent Mille Cinq Cents Euros (500 500 Euros)

14 Mail de Méditerranée
34550 Bessan

STATUTS

Les soussignés:

1) Monsieur Geoffrey GIMENEZ
né le 21 Août 1978 à Béziers (34),
De nationalité française
Demeurant à Bessan (34550) 15 Impasse du Caroubier
Marié sous le régime de la séparation de bien à Madame Laetitia ANDRIEU épouse GIMENEZ.

2) SARL PRO'G HOME
SARL au Capital de 10 000 Euros
En cours d'immatriculation au RCS de Narbonne
Dont le siège social est situé 236 Lieu dit « Le moulin bas » - 11110 Armissan
Représentée par son gérant Mr Georges RUBIO

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une **société à responsabilité limitée** devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

ARTICLE 1 : FORME

La société est à responsabilité limitée. Elle est régie par les lois en vigueur et les présents statuts.

ARTICLE 2 : OBJET

Le négoce de matériaux et matériels liés à l'habitat, ainsi que la location de matériel.

Et plus généralement, toute opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant, directement ou indirectement au dit objet ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

La société peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou société et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.

Elle pourra également exercée comme **activité secondaire** la pose et la fabrication de menuiseries intérieures et extérieures, agencement de locaux, travaux d'isolation.

ARTICLE 3 : DENOMINATION

La société a pour dénomination sociale : 3GR HABITAT.

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société à responsabilité limitée » ou des initiales « SARL » et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :
Parc d'activité économique HELIOPOLE
14 Mail de la Méditerranée
34550 Bessan

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision extraordinaire des associés

ARTICLE 5 : DUREE

La société prendra fin dans 99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 : APPORTS

A la constitution, les comparants font apport à la société des éléments suivants :

Apports en numéraire :

- Monsieur Geoffrey GIMENEZ, apporte la somme de 7 500 Euros

Le total des apports formant le capital social est de : **Quinze Mille Euros.**

La somme correspondant au montant des apports en numéraire a été déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation dès avant ce jour à la banque Dupuy de Parseval, agence de Narbonne.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 Septembre 2019, le capital social a été augmenté d'une somme de 1500 euros par apports de 300 parts sociales de la société FC HABITAT (525 398 434 RCS BEZIERS) effectués par la société CFM (797 613 486 RCS BEZIERS), évalué à 605 491 euros.

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 22 Juin 2020, il a été décidé d'incorporer au capital 484,000 Euros prélevés sur une prime d'apport, et de le porter ainsi à la somme de 500 500 Euros

ARTICLE 7 : CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de CINQ CENT MILLE CINQ CENTS EUROS (500 500,00 €). Il est divisé en 550 parts égales de 910,00 Euros chacune, intégralement libérées, souscrites en totalité par les associés et attribuées comme suit :

- La Société LGF OCCITANIE, cinq cent cinquante parts sociales en pleine propriété,
Numérotées de 1 à 550, ci 550 Parts

TOTAL : 550 Parts

ARTICLE 8 : MODIFICATION DU CAPITAL

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

Toute personne entrant dans la société à l'occasion d'une augmentation du capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire des parts sociales, en vertu de l'article 11, doit être agréée dans les conditions fixées audit article.

Si l'augmentation de capital est réalisée, soit en totalité, soit en partie, par des apports en nature, la décision des associés constatant la réalisation de l'augmentation du capital et la modification corrélative des statuts doit contenir l'évaluation de chaque apport en nature, au vu du rapport annexé à ladite décision et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné en justice sur requête de la gérance.

Une augmentation de capital peut toujours être réalisée, même si elle fait apparaître des rompus. Les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription ou d'attribution pour obtenir la délivrance d'un nombre entier de parts nouvelles, doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou de toute cession de droits nécessaires.

2) Le capital peut également être réduit en vertu d'une décision de l'assemblée des associés statuant dans les conditions exigées pour la modification des statuts, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, mais en aucun cas, cette réduction ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce chiffre. Il pourra être décidé que la société se transformera en une société d'une autre forme. A défaut, tout intéressé peut demander la dissolution de la société. Si la régularisation a eu lieu avant que le tribunal statue, la dissolution ne sera pas prononcée.

ARTICLE 9 : DROITS DES ASSOCIES

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs parts pour exercer un droit quelconque, les droits sociaux isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la société, les associés ayant à faire dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre de parts nécessaires.

ARTICLE 10 : PARTS SOCIALES

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la société, qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du code civil.

Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

ARTICLE 11 : CESSIONS ET TRANSMISSIONS DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être cédées ou transmises par voie de succession ou de liquidation, y compris entre associés, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentants au moins les trois quarts des parts sociales.

Ce consentement est sollicité dans les conditions prévues par la loi.

En cas d'apport de biens commun ou d'acquisition de parts sociales au moyen de fonds communs, la qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui réalise l'acquisition.

Cette qualité est également reconnue pour la moitié des parts souscrites ou acquises au conjoint qui notifie à la société son intention d'être personnellement associé. Si cette notification a lieu lors de l'acquisition ou de l'apport, l'acceptation de l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou l'acquisition, l'agrément du conjoint par les associés sera soumis aux dispositions de l'alinéa 3 du présent article.

Lors de la délibération, sur l'agrément ou l'acceptation, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Si le conjoint n'est pas agréé par les autres associés, l'époux demeure associé pour la totalité des parts concernées.

ARTICLE 12 : NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, soit par notification de sa décision à l'intéressé, soit par défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1er du Code Civil, à moins que la société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 13 : DECES-INTERDICTION-FAILLITE ET DECONFITURE D'UN ASSOCIE

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés, son incapacité, son interdiction, sa faillite ou sa déconfiture.

En cas de décès d'un associé, la société continuera entre les associés survivants et les héritiers ou représentants de l'associé décédé.

ARTICLE 14 : NOMINATION DES GERANTS

La société est administrée par un ou plusieurs gérants personnes physiques, associés ou non, choisis par les associés, sans ou avec limitation de la durée de leur mandat. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles. Les gérants autres que les gérants statutaires sont nommés par décision des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Le premier gérant de la société sera nommé par une assemblée générale qui se tiendra à l'issue de la signature des statuts.

ARTICLE 15 : POUVOIR DES GERANTS

Dans ses rapports avec les associés, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Dans les rapports avec les tiers, 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.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le ou les gérants peuvent sous leur responsabilité constituer des mandataires pour un ou plusieurs objets déterminés.

ARTICLE 16 : DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée.

Toutes les autres décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite des associés, ou pourront résulter du consentement unanime des associés exprimé dans un acte.

ARTICLE 17 : DECISIONS COLLECTIVES

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé ou par son conjoint, sauf si les associés sont au nombre de deux ou si la société ne comprend que les deux époux. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

ARTICLE 18 : DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Chaque année, il doit être réuni dans les six mois de la clôture de l'exercice une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon les cas, convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis quel que soit le nombre des votants.

ARTICLE 19 : DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Les modifications des statuts sont décidées par les associés représentant au moins les trois quarts de parts sociales.

En aucun cas, la majorité ne peut obliger un associé à augmenter son engagement social.

ARTICLE 20 : MAJORITE

Dans les assemblées, ou lors des consultations écrites, autres que celles ayant pour objet de modifier les statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la société, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants représentés, sauf s'il s'agit de statuer sur la révocation du ou des gérants qui nécessite toujours la majorité des parts sociales.

ARTICLE 21 : DROIT DE COMMUNICATION AUX ASSOCIES

Les décisions collectives autres que celles ayant pour objet de statuer sur les comptes sociaux peuvent être prises par consultations écrites des associés à l'initiative des gérants ou de l'un d'eux. Les décisions résultent d'un vote formulé par écrit.

Le texte des résolutions proposées, le rapport de gestion ainsi que le cas échéant, celui des commissaires aux comptes, sont adressés aux associés par lettre recommandée.

Les associés disposent d'un délai minimal de quinze jours et d'un délai maximal de vingt jours à compter de la date de réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par écrit.

Pour chaque résolution le vote est exprimé par oui ou par non. Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai ci-dessus, sera considéré comme s'étant abstenu. Pendant ledit délai, les associés peuvent exiger de la gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

Les décisions sont adoptées à l'issue de la consultation aux conditions de majorité prévues par les articles 18 à 21 des présents statuts selon l'objet de la consultation.

ARTICLE 22 : ANNEE SOCIALE

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre.

Par exception le premier exercice commencera à la date d'immatriculation de la Société et se terminera le 31 Décembre 2010.

ARTICLE 23 : AFFECTATION DES RESULTATS ET REPARTITION DES BENEFICES

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée générale détermine sur proposition de la gérance toutes sommes qu'elle juge convenable de prélever sur ce bénéfice pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant ou inscrites à un ou plusieurs fonds de réserves ordinaires, généraux ou spéciaux, dont elle règle l'affectation ou l'emploi. Le surplus, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende.

L'assemblée générale peut, après constatation de l'existence de réserves à sa disposition, décider en outre la mise en distribution des sommes prélevées sur ces réserves ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les sommes dont la mise en distribution est décidée sont réparties entre les associés gérants ou non-gérants proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

ARTICLE 24 : DISSOLUTION - LIQUIDATION

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

ARTICLE 25 : CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de la liquidation soit entre les associés, la gérance et la société, soit entre associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestations, tout associé est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes les assignations ou significations sont régulièrement faites à ce domicile élu, sans avoir égard au domicile réel. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au parquet du tribunal de grande instance du lieu du siège social.

ARTICLE 26 : FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de ses suites seront pris en charge par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 27 : PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité.

Statuts mis à jour et certifiés conformes

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SCI LA CAPUCIERE
SCI au capital de 1 000 Euros
Siège social : 1 Rue du Commerce – 34500 Béziers

RCS de BEZIERS : 518 301 544
représentée par son gérants Mr Georges RUBIO

ci-après dénommée le bailleur

d'une part

et

LA SARL 3GR HABITAT
SARL au capital de 500 500 Euros
Siège social : 1 RUE DU COMMERCE 34500 BEZIERS
RCS de BEZIERS/ 518 301 544
représentée par ses gérants Mr Georges RUBIO et Mr Geoffrey GIMENEZ
ci-après dénommée le preneur

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT

BAIL COMMERCIAL

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

DESIGNATION

Un dépôt de stockage superficie de 850 m² et 198 m² de bureaux avec sanitaires, cuisine, salle de réunion sur la commune de BESSAN (Hérault) 14 mail de méditerranée

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1 mai 2021, pour se terminer le 1 mai 2030.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Gl *Ca*

Le bailleur tient de l'article de l'article L 145-4 deuxième alinéa du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le preneur est autorisé à exercer toute activité artisanale

CHARGES ET CONDITIONS

ETAT DES LIEUX.-

Le preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au bailleur, ni exiger de lui aucune réparation et remise en état. Un état des lieux a été dressé le 01 mai 2021 et est demeuré annexé.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le bailleur aura à sa charge les réparations afférentes aux *gros* murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Le preneur devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser immédiatement et par écrit le bailleur des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

GARNISSEMENT.

Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

TRANSFORMATIONS

Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

MISES AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le preneur ou celle qui serait éventuellement autorisée par le bailleur, notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès

OK OK

des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, et même s'ils touchent au gros-oeuvre ainsi qu'à la toiture.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Le preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.

Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

TRAVAUX

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

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

Al Cr

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

DESTRUCTION

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément à l'article 1722 du Code civil, le preneur peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

VISITE DES LIEUX

En cours de bail: le preneur devra laisser le bailleur et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : le preneur devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS

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

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

Le preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Am Am

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

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

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

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

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

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT EUROS (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50 %). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure ;
- c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

Or Or

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quatre-vingt-quatre milles EUROS HT (84.000 € HT) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit **indiqué par** lui, en douze termes égaux de sept milles HT (7000 € HT) chacun. Majoré du montant de la TVA au taux légal en vigueur.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le jour de la signature des présentes, par virement bancaire.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent, conformément aux dispositions de l'article L 112-2 du Code monétaire et financier ainsi qu'à celle de l'article L 145-39 du Code de commerce d'indexer le loyer sur l'indice national des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du deuxième trimestre de l'année 2021, soit 131.12, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

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 en conformité des dispositions légales applicables.

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

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier

 

indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

*

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le preneur encourrait une astreinte de CENT EUROS (100 f) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50 %).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

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

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

Cr Cr

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le Juge-Commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au Greffe du Tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en oeuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

DROIT DE PREEMPTION

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du preneur. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le preneur a, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour le preneur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, lui notifier, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente qui est valable un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le preneur qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt le délai de réalisation de la vente est portée à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions qui précèdent doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préemption n'est pas applicable lorsque le local à usage commercial ou artisanal constitue un lot au sein d'un ensemble commercial faisant l'objet d'une cession globale ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ou de cession

CM R

unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

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

En cas de pluralité de co-preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants.

En cas de pluralité de co-preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

Ur Gr

En cas de décès du preneur immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

Le bailleur en son domicile.

Le preneur en son siège social.

Fait à BESSAN
En trois originaux.
Le 1 mai 2021.