

RAPPORT D'ANALYSE NUMERO IT04042-184 EN DATE DU 04/02/2004
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATIERIAU

Ce rapport d'analyse comporte 1 page. Il ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse.

Client : Cabinet JUDIC
59 rue Devosge
21001 DIJON

Prélèvement : Reçu au laboratoire le : 02/02/2004

Réf. Commande Client : ILO 0131 160 189 4

Réf. Dossier Client : SCI LES SABLIERES - BROCHON

Référence Client de l'échantillon :

I - Dalle de sol blanche + colle

Réf. Commande ITGA : IT0404-1818

Réf. Echantillon ITGA : IT040402-184

Description ITGA :

Dalle de sol blanchâtre cassante compacte avec colle plastique jaune et ragréage grisâtre

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

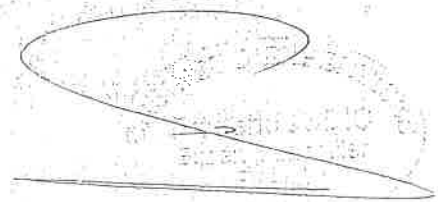
- pour une analyse au Microscopie Electronique à Transmission Analytique (META) : broyage mécanique, filtration, dépôt de carbone

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050)

Résultat :

Fraction Analysée	Technique analytique et date d'analyse	Résultat	Type d'amiante	Nombre de préparations
Dalle de sol blanchâtre cassante compacte	META le 03/02/2004	Amiante non détecté	--	1
Colle plastique jaune et ragréage gris	META le 03/02/2004	Amiante non détecté	--	1



Validé par :

Sauveur CASGREA

Analyste

La reproduction de ce rapport d'analyse n'est autorisée que sous sa forme intégrale et ne peut être appliquée partiellement sans l'approbation du laboratoire. Sauf demande particulière et écrite du client, les échantillons sont conservés pendant 1 an et les appareils pendant 2 ans.

**CONSTATATIONS SUR LA PRESENCE DES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES
ET FAUX PLAFONDS CONTENANT DE L'AMIANTE**

(articles R.1334-14 à R.1334-22 du Code de la Santé Publique)

CF. OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES CI-APRES

ZONES inspectées visibles et accessibles	FLOCAGE	CALORIFUGEAGE	FAUX PLAFONDS
BATIMENT A USAGE DE SUPERMARCHÉ			
SOUS SOL	NEANT	NEANT	NEANT
REZ DE CHAUSSEE	NEANT	NEANT	NEANT

**CONSTATATIONS SUR LA PRESENCE DES MATERIAUX ET PRODUITS
CONTENANT DE L'AMIANTE** suivant liste annexée au Décret n° 2002-839

(articles R.1334-23 à R.1334-26 du Code la Santé Publique)

CF. CONSEILS ET PRECONISATIONS CI-APRES

ZONES inspectées visibles et accessibles	MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE	LOCALISATION	ETAT DE CONSERVATION	PHOTOGRAPHIE
BATIMENT A USAGE DE SUPERMARCHÉ				
SOUS SOL	NEANT			
REZ DE CHAUSSEE	NEANT			

Annexé à la minute d'un acte
 reçu par le notaire associé
 soussigné le

CONSTAT AMIANTE

Rapport de repérage de matériaux
 et produits contenant de l'amiante

dressé par

Frédéric JUDIC

Expert près la Cour d'Appel de DIJON
 Evaluation immobilière, commerciale, locative - Diagnostic immobilier

Attestation de compétence : Institut Supérieur de l'Expertise Immobilière - Sherwood Agrément : OFA/002 BGS/ICS-15/00/03
 Responsabilité Civile Professionnelle : Mutuelle du Mans Assurances S.A.R.L., contrat n° 107.760.986

Annexé à la minute d'un acte
 reçu par le Notaire associé
 soussigné, le 16/04/2004

LE PRESENT CONSTAT NE SERA VALIDE QU'APRES REGLEMENT DEFINITIF DE NOTRE FACTURE

REFERENCES DU DOSSIER 04 - 124	DATE DE L'ORDRE DE MISSION 22 01 2004	DATE DE L'EXECUTION DU REPERAGE 27 01 2004	DATE DU PRESENT CONSTAT 04 02 2004
--------------------------------------	---	--	--

DONNEUR D'ORDRE

SCI LES SABLIERES - M. Pierre REBOURSEAU
 RN 74 21220 BROCHON

DESIGNATION des BIENS ETUDIES

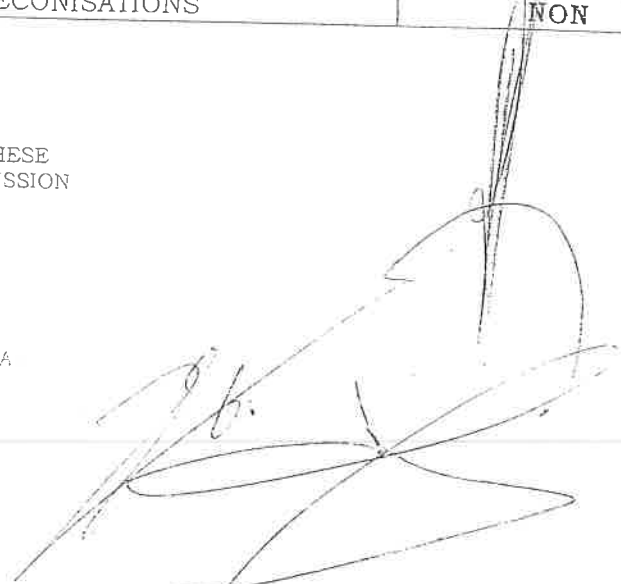
BATIMENT A USAGE DE SUPERMARCHÉ
 Section AI n° 114 et n° 136 21220 BROCHON

SYNTHESE DU PRESENT CONSTAT

PRESENCE AVEREE D'AMIANTE	NON
ENTRAINANT DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES	NON
ENTRAINANT DES CONSEILS ET PRECONISATIONS	NON

PLAN DU PRESENT CONSTAT

- DONNEUR D'ORDRE / DESIGNATION / SYNTHESE
- GENERALITES / CADRE JURIDIQUE DE LA MISSION
- CONSTATATIONS
- ANALYSE DE MATERIAUX SUSPECTS
- CONCLUSIONS
- OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES
- CONSEILS - PRECONISATIONS
- CONSIGNES GENERALES DE SECURITE
- RAPPORT D'ANALYSE DU LABORATOIRE I T G A




Téléphone : 03 80 60 97 97

69, rue Devosge - 21000 DIJON - Télécopie : 03 80 60 97 99

frjudic@wanadoo.fr - 15 € TTC au forfait par visite de 1 000 euros - P. Ch. DIJON 03 80 60 97 99

l'emprise des ouvrages existants,

En outre, une convention de servitude de canalisation a été établie au profit du SICODI aux termes d'un acte de Me JEANNIN du 21 janvier 1993, régulièrement publiée.

II/

Aux termes de l'acte d'acquisition établi par Maître Gilles CHATELOT, Notaire à DIJON, le 21 janvier 2005 susrelaté, a été constituée une servitude de passage, ci-après littéralement rapportée :

"SERVITUDE DE PASSAGE

Comme condition essentielle des présentes, le VENDEUR désire avoir un droit de passage sur le bien objet des présentes et l'ACQUEREUR désire avoir un droit de passage sur les biens ci-après désignés restant la propriété du VENDEUR.

En conséquence, le VENDEUR et l'ACQUEREUR constituent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage réciproque sur le bien suivant :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

1) En ce qui concerne la servitude de passage au profit du vendeur

Sur la commune de BROCHON (Côte d'Or), route Nationale

- Parcelle cadastrée AI 153 pour 64a 70ca

2°) En ce qui concerne la servitude de passage au profit de l'acquéreur

Sur la commune de BROCHON (Côte d'Or), route Nationale

- Parcelle cadastrée AI 154 pour 5a 06ca

- Parcelle cadastrée AI 138 pour 33a 09ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS SERVANT"

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Les parcelles AI 114 et 153 appartiennent à l'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude

Les parcelles AI 154 et 138 appartiennent au VENDEUR, savoir :

- La parcelle AI 154 provenant de la division de la parcelle AI 136, a pour origine de propriété l'acquisition du 13 octobre 1983 ci-dessus relatée.

- De la même manière l'origine de propriété de la parcelle AI 138 est également l'acquisition du 13 octobre 1983 ci-dessus relatée.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

1°) En ce qui concerne la servitude de passage au profit du vendeur

Sur la commune de BROCHON (Côte d'Or), route Nationale

- Parcelle cadastrée AI 154 pour 5a 06ca

- Parcelle cadastrée AI 138 pour 33a 09ca

2°) En ce qui concerne la servitude de passage au profit de l'acquéreur

Sur la commune de BROCHON (Côte d'Or), route Nationale

- Parcelle cadastrée AI 153 pour 64a 70ca

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT

Les parcelles ci-dessus appartiennent respectivement au VENDEUR et à l'ACQUEREUR, en vertu d'un acte dont les références de publication ont été énoncées ci-dessus.

BESOIN DU FONDS DOMINANT

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Cette servitude est constituée pour assurer la desserte du fonds dominant.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante :

Cette servitude s'exercera par le chemin existant actuellement sur les parcelles.

Cette assiette figure sous teinte verte pour la servitude de passage au profit de l'acquéreur et sous teinte rouge pour la servitude au profit du vendeur sur un plan visé et approuvé par els parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et aux heures normales d'ouverture de l'établissement exploité dans les lieux vendus, sans aucune restriction, par toutes personnes et notamment



MAIRIE DE BROCHON

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire associé
soussigné, le 16/04/2007

Notaires associés
Patrick MONGEOT
2 rue Bossack
BP 45232

21052 DIJON

Brochon, le 07 mars 2007

Nos réf : 019/CR/AZ

Vos réf : PM/FG/VENTE SOGEST IMMO/MAZOYER-RIVET

Objet : parcelles AI 153-AI 114

Maître,

Je fais suite à votre demande concernant les parcelles situées en objet, je vous informe que ces parcelles ne sont pas frappées d'alignement.

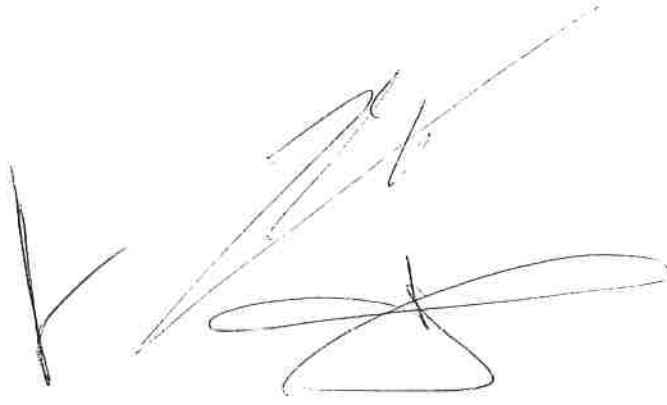
La parcelle AI 153 est bien située 8 Route Nationale et la parcelle AI 114 au lieudit « Les Sablières ».

A ma connaissance ces parcelles n'ont pas de servitudes et vices cachés.

En ce qui concerne le droit de préemption, vous m'avez parvenu votre demande par courrier (LRAR) en date du 2 mars 2007, votre dossier vous a été retourné le 3 mars 2007.

Espérant avoir répondu à votre demande, je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.


Le 1^{er} Adjoint
Claude REMY





Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME



Mutation d'un immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

N° 46-0392

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

JOUR MOIS ANNÉE PC DPT COMMUNE ANNÉE N° DE DOSSIER

DATE DE DÉPÔT | | | | | | | | | | RIU | 02 | 11 | 06 | 21 | 21 | 01 | 01 | 01 | 21

Cette demande qui se présente sous la forme de quatre feuillets identiques doit être adressée ou déposée, avec les plans de situation et les plans du terrain, à la mairie de la commune où est située l'immeuble. Le demandeur conservera un feuillet.
ATTENTION : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme.

DEMANDE		1 - DEMANDEUR	
PIÈCES À JOINDRE : - 3 PLANS DE SITUATION : <i>établis à une échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000.</i> - 3 PLANS DU TERRAIN : <i>établis à une échelle comprise entre 1/500 et 1/5 000.</i> <i>Les plans seront du format 210 x 297 mm</i>	NOM, PRÉNOM	Me Patrick MONGEOT	
	ADRESSE	2 rue Bossack	
	CODE POSTAL	21000	COMMUNE
2 - TERRAIN. Le terrain est l'îlot de propriété constitué par la parcelle, ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.			
ADRESSE DU TERRAIN	route Nationale		
CODE POSTAL	21000	COMMUNE	BROCHON
IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE (s'il est autre que le demandeur)	NOM SOGEST IMMO RCS BEAUNE 449 493 089		
PRÉNOM			
SECTION(S) CADASTRALE(S), et pour chaque section, n° des parcelles	AI n°153, AI n°114		
SUPERFICIE DU TERRAIN EN M²	9323		
Le terrain est-il bâti		<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Le terrain est-il situé dans un lotissement		<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> ne sait pas	
NUMÉRO DU OU DES LOTS			
LOTISSEMENT AUTORISÉ LE			
NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR			
3 - Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus.			
À DIJON		LE 06/03/2007	
		(signature)	

RÉPONSE	
DÉLIVRÉE PAR	La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci-contre. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concourent que la voirie Départementale et Communale (1).
	(1) Préciser : nationale ; départementale ; ou communale.

A - DROIT DE PRÉEMPTION		Bénéficiaire du droit de préemption
<input checked="" type="checkbox"/> Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.)		Commune
<input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.)		
<input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D.		
<input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans la zone de préemption « espaces naturels sensibles des départements »		

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
<input type="checkbox"/> Règles générales d'urbanisme (R.N.U.) <input checked="" type="checkbox"/> Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone UF <input type="checkbox"/> Plan de sauvegarde et de mise en valeur de <input type="checkbox"/> Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) de <input type="checkbox"/> Lotissement de	<input type="checkbox"/> Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique <input type="checkbox"/> Terrain situé dans un site inscrit <input type="checkbox"/> Terrain situé dans un site classé <input type="checkbox"/> Terrain concerné par le plan d'alignement Approuvé le : <input type="checkbox"/> Zone de protection du patrimoine architectural et urbain
D - OPÉRATION CONCERNANT LE TERRAIN	
<input type="checkbox"/> Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public <input type="checkbox"/> Terrain compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique <input type="checkbox"/> Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté	
PRESCRIT LE : 06/03/2007 RENDU PUBLIC LE : APPROUVÉ LE : 20/03/2007 MIS EN RÉVISION LE : 02/07/2007	

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES		FAIT
		À LE SIGNATURE

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès de la mairie ou de la Direction Départementale de l'Équipement.

- Les prêts consentis par la CIC LYONNAISE DE BANQUE susrelatés doivent faire l'objet de diverses garanties et notamment d'un privilège de prêteur de deniers à concurrence de 600.000,00 € attaché au prêt n° 1, un nantissement des parts sociales en nue propriété par les associés en garantie des prêts n° 1 et 2 à concurrence de 1.400.000,00 €, et d'une délégation de loyers à recevoir de la SARL MAZOYER au profit de la CIC LYONNAISE DE BANQUE.

Ceci rappelé et après débat entre les associés, sont prises les décisions suivantes :

1^{ERE} RESOLUTION

L'assemblée générale confirme les pouvoirs qui ont été donnés à M. RIVET à l'effet de signer l'acte de vente et les prises de garanties au nom et pour le compte de la SCI.

Résolution adoptée à l'unanimité.

2^{EME} RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au gérant, qui accepte, à l'effet de reconnaître avoir pris connaissance du nantissement susrelaté dans l'exposé qui précède, déclarer celui-ci opposable à la société, et en conséquence dispenser qu'il soit signifié à celui-ci.

Résolution adoptée à l'unanimité.

3^{EME} RESOLUTION

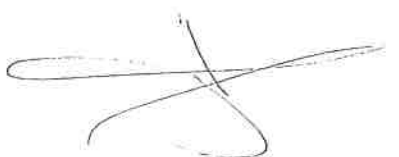
L'assemblée générale confère tous pouvoirs au gérant, qui accepte, à l'effet de régulariser et consentir en qualité de déléguant au nom et pour le compte de la SCI à la délégation des loyers à recevoir de la SARL MAZOYER, délégué, au profit de la LYONNAISE DE BANQUE, délégataire, résultant du bail à recevoir ce jour par Maître MONGEOT, notaire susnommé, dans les conditions susrelatées dans l'exposé qui précède et dans les conditions que le gérant jugera convenables.

Résolution adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal sur 2 pages, qui après lecture, a été signé par tous les associés.

Fait à DIJON.

Copie
Coulange
D. Rivet


Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE


Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :
- le BAILLEUR, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué,
- et le LOCATAIRE, avant l'occupation des lieux, en son domicile ou siège social sus-indiqué, et ensuite, dans les lieux loués.

DONT ACTE rédigé sur 8 pages.

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

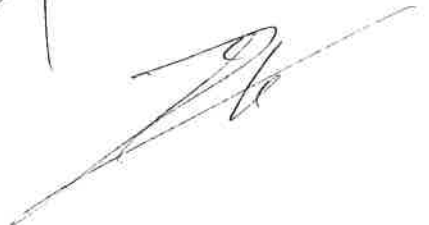
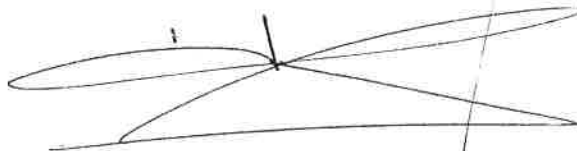
A la date sus indiquée.

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

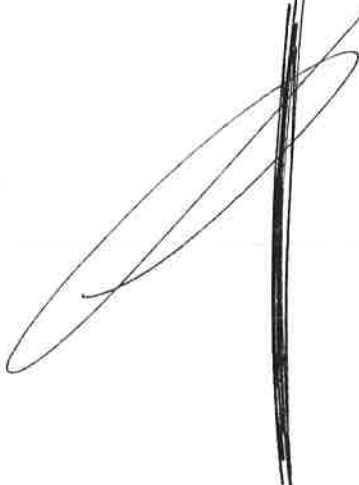
Les parties approuvent expressément	PARAPHES
Minute Contenant renvoi(s) : mot(s) nul(s) : chiffre(s) nul(s) : ligne(s) nulle(s) : barre(s) tirée(s) dans les blancs :	

Monsieur David RIVET

Monsieur Michel MAZOYER



Maître Patrick MONGEOT



- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications.
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Il s'engage à donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou à son représentant, à ses architectes ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

11°) Cession - Sous-location

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

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

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

12°) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

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

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

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

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....
- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

16°) Tolérances - Modifications

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

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

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

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

1°) Etat des lieux

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

A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

2°) Entretien - Réparations

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

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

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

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

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

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

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

3°) Garnissement

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

4°) Transformations

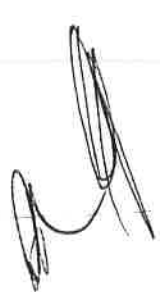
Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

6°) Améliorations

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



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

BAIL COMMERCIAL

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

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

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de *NEUF années entières et consécutives à compter du 16 avril 2007 jusqu'au 15 avril 2016.*

DESTINATION

Le bien loué pourra être affecté à toutes activités commerciales sauf celles littéralement rapportées:

"- d'exploiter dans les lieux objet de la présente vente d'une part un commerce ouvert au public de tous produits alimentaires et épicerie (sauf tous produits issus de la vigne) et d'autre part une station service,

- et la pose de panneaux publicitaires susceptibles de faire concurrence au Magasin SUPER U exploité à proximité."

En conséquence les activités ci-dessus sont formellement interdites.

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

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS HORS TAXES (96.000,00 € HT).

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance les 5 de chaque mois et pour la première fois par dérogation au 5 mai 2007 pour la période de ce jour jusqu'au 31 mai 2007.

Lieu de paiement du loyer

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

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé à l'expiration de chaque période triennale, conformément à la réglementation en vigueur.

La demande en révision devra être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devant à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le LOCATAIRE ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tous cas, le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

ETAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté, ou par l'existence de vices cachés.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

