

Monsieur,

Suite à votre demande, je vous prie de trouver ci-joint, le bail commercial régularisé par Mr et Mme PARUZYNSKI nous donnant à bail l'appartement n° **A 203** (numérotation plan de vente) correspondant au N° 206 (numérotation porte) et au **lot de copropriété n° 33** de la résidence L'OREE DES ARTS exploitée sous l'enseigne STUDY'O GAMBETTA.

Comme l'indique le courrier en pièce jointe, le bénéfice de ce bail a été transféré à la société STUDY'O, filiale d'Aquitaine Promotion, dont le siège social est situé à l'adresse indiquée dans la signature ci-après.

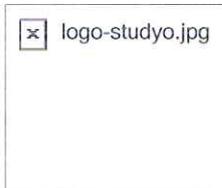
Je tiens à vous préciser qu'une saisie attribution nous a déjà été signifiée en date du 22 juin 2015, date à laquelle nous avons cessé de verser les loyers à Mr et Mme PARUZINSKI – Depuis cette date, le montant des loyers trimestriels est versé à l'étude d'huissiers qui nous a signifié cette saisie attribution.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement



Gabrielle DERUMAUX
Directrice Générale
 3, impasse Rudolf Diesel - Bât. B
 33700 MERIGNAC
 Tél. 05 56 46 19 19
 Fax 05 56 46 38 39



De : etude.landreau@huissiersbordeaux.eu [mailto:etude.landreau@huissiersbordeaux.eu]

Envoyé : jeudi 3 novembre 2016 14:11

À : contact@aquitainepromotion.fr

Objet : Dossier 57623 - CREDIT FONCIER DE FRANCE/PARUZYNSKI Eric Patr + ROUSSEAU MARTIN

68, Rue de la Croix Blanche -
 33000 BORDEAUX

Membre d'une association agréée.
 Le règlement par chèque est accepté.

Caisse des Dépôts et Consignations:
 Ets=40031 Gui=00001 Compte=0000139709 G
 RIB=18

IBAN : FR94 4003 1000 0100 0013 9709 G18
 BIC : CDCG FR PP

N° Siret : 349 005 835
 TVA Intracommunautaire :

FR 0234900583500021

Stéphanie LANDREAU - Yves MAS - Stéphanie CLEMENT LAMY

Huissiers de Justice associés
 PRES LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX

S.A.S. O STUDY3 impasse Rudolf DIESEL33700 MERIGNAC

A l'attention de MME DERUMAUX

BORDEAUX, Le 03 Nove.

Conformément à la loi informatique et liberté du 06/01/78: vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

N° Déclaration CNIL: CIL980

Horaires d'ouverture :
de 8H30 à 12H30 - 13H30 à 17H00
Réception téléphonique le Matin
de 8H30 à 12H30

Tél. : 05 56 01 45 06

Fax. 05 56 01 45 09

Email :

dossiers.divers@huissiersbordeaux.eu

Références à rappeler :

CREDIT FONCIER DE
FRANCE/PARUZYSKI Eric Patr +
ROUSSEAU MARTINE
Dossier 57623 /
15000013/EJ/CCO/MG
15000013/EJ/CCO/MG

Gestionnaire du dossier :

EDA

dossiers.divers@huissiersbordeaux.eu

Madame ,

Suite à notre entretien téléphonique de ce jour , je vous confirme que nous sommes mandatés pour procéder au PROCES-VERBAL DESCRIPTIF de l'appartement à Résidence Hotelière L'Orée des Arts , Batiment A 2ème étage , lot 33 lot commercial A 203 , 220 à 224 Cours Gambetta à TALENCE , appartement des époux PARUZYSKI.

Je prends note que cet appartement dispose d'un bail de location commerciale avec la SAS O STUDY .

Je vous remercie de bien vouloir nous communiquer une copie de ce bail commercial ou nous indiquer la date de prise d'effet de ce bail ainsi que la date d'expiration .

Nous vous remercions également de nous communiquer le montant du loyer commercial .

Je reste dans l'attente de vous lire afin de convenir de notre date d'intervention.

Votre bien dévoué

AQUITAINE PROMOTION

Mérignac, le 19 septembre 2014

Monsieur PARUZYNSKI Eric
Madame PARUNZYNSKI Martine
11, route de Schirmeck
67120 DUPPIGHEIM

Objet : Résidence L'Orée des Arts
224 cours Gambetta 33400 TALENCE
Lot(s) n° 33
Changement d'exploitant

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame Monsieur,

Vous êtes propriétaire d'un(de) logement(s) au sein de la résidence citée en objet dont nous assurons l'exploitation en vertu du bail commercial qui nous lie depuis le 01/09/2009 .

Conformément aux termes du bail commercial évoqué ci-dessus, nous vous informons que nous cédon(s) le fond de commerce de cette résidence à la société **STUDY'O** au 1^{er} octobre 2014. De ce fait, notre société honorera ses engagements à votre égard jusqu'à cette date y compris le règlement du loyer du 3^e trimestre 2014.

A compter du 1^{er} octobre 2014, l'intégralité des droits et obligations résultant du bail qui nous lie seront transférés à la société **STUDY'O** qui s'en acquittera selon les mêmes modalités que jusqu'à ce jour. Votre loyer, modalités d'indexation, date de fin et autres conditions prévues au bail ne sont donc pas modifiés du fait de ce changement d'exploitant.

Pour votre parfaite information, nous tenons à souligner que :

- Ce changement d'exploitant ne change en rien les droits et obligations qui régissent vos relations avec l'exploitant de la résidence.
- La société **STUDY'O** est une société au capital de 100 000 Euros, ayant son siège social 3, impasse Rudolf Diesel – bâtiment B - 33700 MERIGNAC et immatriculée au Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux sous le N° 804 571 677 dont le Président est Monsieur Maxime BERTRAND
- La société **STUDY'O** est une société dont votre exploitant actuel, la société AQUITAINE PROMOTION est associée à 100%. Ce changement d'exploitant n'entraîne donc pas le changement de vos interlocuteurs habituels.
- Le nouvel exploitant utilisera une nouvelle enseigne commerciale pour la commercialisation de la résidence : «**STUDY'O Résidences**» qui se substituera à l'enseigne actuel «TENE0».

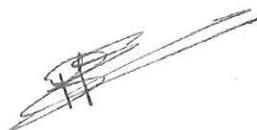
Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, l'expression de nos sincères salutations.

Pour la société **AQUITAINE PROMOTION**
Pascal BERTRAND, Président



Pour la société **STUDY'O**
Maxime BERTRAND, Président



study'o
résidences

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur PARUZYSKI Eric et Madame PARUZYSKI Martine
Demeurant Quartier MAGINOT 55800 REVIGNY sur ORNAIN

Et comme ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART

ET

La société dénommée **AQUITAINE PROMOTION**, Société anonyme simplifiée au capital de 5.000.000 euros dont le siège social est à TALENCE (Gironde), 8 Allée du 7ème art, identifiée au SIREN sous le numéro 433 116 191 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, représentée par : **Monsieur Pascal BERTRAND**, élisant domicile à MERIGNAC, 83 avenue JF Kennedy, agissant en qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs, avec faculté de substituer, à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

Il a été exposé puis convenu ce qui suit

Le présent bail est lié à la concrétisation d'autres contrats se rapportant à l'ensemble immobilier dénommé « Résidence l'Orée des Arts », concomitamment à la signature d'un contrat de vente sur les biens et droits immobiliers dépendant de ladite résidence, au profit de chaque Bailleur, par la société « L'Orée des Arts », propriétaire de ladite Résidence.

L'achèvement et la livraison des biens ci-après désignés sont intervenus le **31 août 2009**, et la mise en exploitation de la Résidence le **1^{er} septembre 2009**.

Le PRENEUR exploitera ladite Résidence dénommée « **L'Orée des Arts** » sise 220-222-224 Cours Gambetta à TALENCE (33400) sous l'enseigne « **Ténéo Student** » en assurant les prestations para-hôtelières définies à l'article 5 ci-après.

A cet effet, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de ladite résidence hôtelière après leur vente, puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le PRENEUR versera ainsi un loyer au BAILLEUR quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devra respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que la fourniture de prestations para hôtelières.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 - FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination BAILLEUR ou PRENEUR, elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous autres, solidairement et indivisiblement entre elles.

Article 2 - BAIL

Par les présentes, Monsieur PARUZYNSKI Eric et Madame PARUZYNSKI Martine donne(nt) à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce, auquel les parties entendent se soumettre de convention expresse, à la société Aquitaine Promotion, qui accepte, les biens ci-après désignés et ce sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles ci-après exprimées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

Article 3 - DESIGNATION DES BIENS LOUES

3.1 Situation et désignation de l'ensemble

Les biens objet des présentes sont situés dans un ensemble immobilier à usage de Résidence Hôtelière, soumis au régime de la copropriété, dénommé « Résidence l'Orée des arts » sis à Talence (Gironde) 220-222-224 Cours Gambetta, figurant au cadastre sous les références suivantes : Section AN n° 338 et 339.

3.2 Les biens et droits immobiliers formant les lots objets du présent bail :

Lot(s) de copropriété N° 33 et les 90 /10 000èmes des parties communes générales.

3.3 Biens mobiliers

Le mobilier meublant chaque logement dont la liste descriptive sommaire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Article 4 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

4.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 11 ans et 9 mois à compter du jour de la prise de possession par le Bailleur des locaux.

Par dérogation aux dispositions de l'article 145-4 du Code du Commerce, les parties ne pourront pas donner congé avant l'expiration de la durée indiquée ci-dessus.

Le renouvellement du bail s'effectuera, conformément aux dispositions légales du décret du 30 septembre 1953, aux mêmes clauses et conditions que le bail d'origine hormis le montant du loyer qui sera calculé sur la même base que celle prévue dans le présent bail mais en tenant compte de l'indexation déjà effectuée telle que définie aux présentes.

4.2 Le présent bail prendra effet au premier jour de l'exploitation de la Résidence intervenu le 1^{ER} SEPTEMBRE 2009 ou au jour de la signature de l'acte authentique par l'acquéreur si cette signature intervient postérieurement à la mise en exploitation de la Résidence.

Observation étant ici faite que le PRENEUR n'assurera la mise en exploitation de la Résidence que si lesdits locaux sont normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Le loyer ne deviendra en conséquence exigible que lors de la mise en exploitation des lieux par le PRENEUR.

Article 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Le PRENEUR devra exercer dans les biens immobiliers loués meublés faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence hôtelière consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble avec la fourniture d'au moins trois des différents services suivants à sa clientèle, rendus dans les conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, savoir :

- la réception, même non personnalisée, de la clientèle,
- le nettoyage régulier des locaux privatifs et communs,
- le service des petits déjeuners,
- la fourniture du linge de maison.

Ceci conformément aux dispositions des articles 261 D 4ème, b et c du Code Général des Impôts.

Et plus spécialement le PRENEUR s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux normes fiscales en vigueur de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce pendant toute la période de validité du bail.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ne seront possibles que dans les conditions légales et sous réserve d'un accord écrit et préalable du Bailleur, sous forme d'avenant aux présentes, sous peine de résiliation des présentes.

Article 6 - CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

6.1 ETAT DES LIEUX - Le "PRENEUR" prendra les lieux loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance.

6.2 ENTRETIEN - REPARATIONS - LE PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien conformément aux dispositions de l'article 1754 du code civil, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparation locatives.

Les réparations dites locatives sont celles régies par l'accord de la circulaire 76-58 du 30 mars 1976 et celles issues de la jurisprudence.

Il ne pourra exiger du bailleur aucune charge de réparation y compris celles prévues aux articles 605 et 606 du code civil.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Ces réparations ne sont pas à sa charge quand elles sont occasionnées par force majeure.

6.3 COPROPRIETE

Le PRENEUR respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Le BAILLEUR accepte d'ores et déjà que le règlement de copropriété de la résidence comporte les obligations suivantes :

- Que l'immeuble a reçu pour affectation pendant une durée de onze ans et neuf mois celle de résidence hôtelière et que les parties communes demeureront affectées à cet usage pour cette durée.
- Que ni les copropriétaires pris individuellement ni leur syndicat ne pourront solliciter de l'exploitant une indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne et de l'utilisation de l'image et du nom de la résidence par l'exploitant.
- Que ni les copropriétaires pris individuellement ni leur syndicat ne pourront solliciter de l'exploitant d'indemnité au titre de l'utilisation des parties communes nécessaires à l'exploitation.

Les charges de copropriété, y compris les charges de grosses réparations, prévues aux articles 605 et 606 du code civil seront supportées par le PRENEUR et payées au syndic de la copropriété par ce dernier.

Le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute autre personne indiquée par ce dernier, de le représenter aux assemblées générales des copropriétaires pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le preneur lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Ce mandat jouera exclusivement pour les décisions d'administration courante, relevant de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois le BAILLEUR pourra révoquer de façon ponctuelle, par lettre recommandée avec accusée de réception, son mandat, pour une assemblée générale déterminée.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de la mission de mandataire.

6.4 GARANTIES DE CONSTRUCTION - Le BAILLEUR autorise irrévocablement le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations, d'une part, à mettre en jeu, contre le vendeur constructeur, toutes les garanties de vente et de construction auxquelles ce dernier est tenu, (telle que la garantie décennale), d'autre part, à mettre en jeu l'assurance Dommage Ouvrage.

Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Le BAILLEUR devra être tenu informé par le PRENEUR de la mise en oeuvre de ces garanties et de ses suites

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

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le BAILLEUR s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Le BAILLEUR donne expressément pouvoir au PRENEUR de procéder pour son compte à la réception d'éventuels nouveaux travaux effectués dans les locaux, objet des présentes, par les entreprises chargées de les exécuter.

6.6 AMELIORATIONS - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, et d'une manière générale toutes installations deviendront en fin du présent bail, quel qu'en soit le motif, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, 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.

6.7 TRAVAUX - Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété 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, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, et laisser pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu mais en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause.

6.8 EXPLOITATION - En ce qui concerne l'exploitation de la résidence hôtelière le PRENEUR devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée à l'article 5, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations administrative ou autres, nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités.

En outre le PRENEUR supportera tous les travaux liés à son activité qui seraient rendus indispensables par une autorité administrative, quelle qu'elle soit et pour quelque cause que ce soit, même en cas de vétusté, de modifications

législatives ou réglementaires ou autres, de façon telle que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet, cette clause constituant une dérogation expresse à l'obligation mise à la charge du BAILLEUR de rendre l'immeuble conforme à sa destination. Cette obligation est ici de la volonté expresse des parties transférée au PRENEUR.

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

Article 7 - ENTRETIEN - RENOUELEMENT DU MOBILIER

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien, et si besoin est il renouvellera le mobilier garnissant le local à ses frais, de manière à ce que le local soit toujours habitable dans des conditions normales, le PRENEUR devant jouir des biens loués en bon père de famille.

Le BAILLEUR restera propriétaire, sans indemnité, du mobilier éventuellement renouvelé, sans qu'il puisse demander au départ du PRENEUR la remise du mobilier en l'état initial, sauf en cas de détérioration excédant l'usure normale desdits mobiliers.

Article 8 - OCCUPATION - JOUISSANCE

8.1 Le PRENEUR devra utiliser les biens loués suivant leur destination.

8.2 Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

8.3 Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués.

Article 9 - CESSION

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR sauf toutefois dans le cas de cession de son fonds de commerce. Dans ce dernier cas, le BAILLEUR devra en être avisé préalablement par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le PRENEUR déclare être informé que le non respect de cette clause entraîne à son encontre l'inopposabilité de la cession au BAILLEUR et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non renouvellement.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Par ailleurs en cas de cession du bien objet des présentes en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer à son acquéreur les droits et obligations résultant du présent bail

Article 10 - SOUS LOCATION

Le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous louer les biens, conformément à son activité, avec les réserves suivantes :

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous location conforme à la destination définie à l'article 5,
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable.

Enfin, le PRENEUR aura l'obligation de veiller et d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la Résidence (calme, propreté, sécurité ...).

Article 11 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR acquittera :

- La taxe professionnelle se rapportant à son activité,
- les charges de copropriété, d'entretien et de réparation récupérables sur les locataires,
- les frais de syndic
- ainsi que, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant en sa qualité de locataire,
- toutes les consommations pouvant résulter d'abonnement liés à l'exploitation de la résidence de manière à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet : Il devra en justifier audit BAILLEUR, à toute réquisition.

Le BAILLEUR conservera à sa charge :

- L'impôt foncier et la taxe d'ordures ménagères ainsi que les impôts et taxes qui sont ordinairement à la charge des propriétaires bailleurs.
- Il est expressément précisé que la taxe professionnelle du BAILLEUR due dans le cadre de son activité restera à sa charge.

Article 12 – ASSURANCES

12.1 Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers. Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte, et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

12.2 De convention expresse le PRENEUR contractera à ses frais et pour le compte du BAILLEUR une assurance pour couvrir les risques inhérents au BAILLEUR.

12.3 Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tous vols qui pourraient être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages - intérêts au BAILLEUR de ce chef.

12.4 Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire, ou réduction des services collectifs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

Article 13 - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **2864,32 € T.T.C. (Deux Mille Huit Cent Soixante Quatre Euros et Trente Deux Centimes TOUTES TAXES COMPRISES), soit 2715 € H.T. (Deux Mille Sept Cent Quinze Euros HORS TAXES)**, TVA en sus au taux actuel de 5,5%, payable trimestriellement à terme échu, par virement à un compte bancaire que le BAILLEUR aura préalablement désigné au PRENEUR.

Le premier loyer sera payable à trimestre civil échu, et sera calculé prorata temporis pour la période comprise entre la date de prise d'effet du bail telle que définie à l'article 4 des présentes et la fin du trimestre civil concerné»

En cas de modification du taux de la TVA, les loyers ci-avant exprimés, TVA incluse, seraient modifiés en conséquence.

Le PRENEUR s'obligera à payer au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui les loyers.

Le PRENEUR s'oblige à émettre et envoyer au BAILLEUR, avec le versement des loyers, les factures de loyers correspondantes.

Article 14 - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer ce loyer sur l'Indice National du coût de la Construction, publié par L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire du contrat de bail définitif. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1° Le montant du loyer initial,

2° Le dernier indice connu à la date de la conclusion du bail définitif

3° Et le dernier indice connu à la date anniversaire du contrat de bail définitif.

Etant ici précisé que cette indexation ne pourra avoir pour effet d'augmenter le montant du loyer de plus de 1,5% par rapport au loyer initial la première année, et par rapport au précédent loyer indexé les années suivantes.

Cette indexation aura lieu de plein droit sans qu'aucune des parties ne soit tenue à une quelconque notification préalable.

Article 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charge et impôts récupérables par le BAILLEUR ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le

présent contrat après avoir mis en demeure le PRENEUR de régulariser sa situation par une mise en demeure ou sommation de payer restée sans effet pendant une durée d'un mois sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Article 16 - TAXE À LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du PRENEUR, et acquittée entre les mains du BAILLEUR en même temps que chaque règlement.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du Code Général des impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

Article 17 – MANDAT DE PRISE DE LIVRAISON

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR de le représenter lors de la livraison par le vendeur des biens objet des présentes.

En conséquence, le PRENEUR qui est un tiers à l'acte de vente desdits biens :

- prendra livraison des biens et signera, au nom et pour le compte du BAILLEUR, le procès verbal de mise à disposition.

Article 18 - INTERDICTION PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR, dont l'engagement est ferme et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser les présentes.

En cas de refus d'intervenir aux présentes, il pourra y être contraint par les voies judiciaires.

Article 19 - 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 la confiscation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou règlement transactionnel.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.
- Il n'est pas interdit ni pourvu d'un mandataire judiciaire.
- Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuel et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle au présent bail.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, Il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

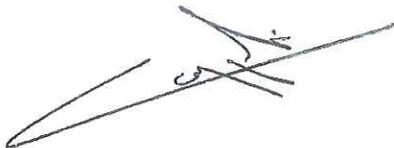
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

Fait en deux exemplaires,
A MERIGNAC,
Le 1^{er} septembre 2009

Le Bailleur
Signature(s)

Monsieur PARUZYSKI Eric



Madame PARUZYSKI Martine



Le Preneur
Signature

AQUITAINE PROMOTION
S.A.S. au capital de 5 000 000 €
Adresse bureaux : 83 Avenue d'Armenay - 33700 MERIGNAC
Tel. 05 56 04 67 67 - Fax 05 56 04 00 15
Siège social : 8 Allée du 7^{ème} Art - 33400 TALENCE
RCS Bordeaux 433 113 191