

**L'AN DEUX MILLE DOUZE
LE VINGT-SEPT JUILLET**

Me **Nicolas DEBROSSE**, Notaire associé soussigné, et membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Alain DEBROSSE et Nicolas DEBROSSE" Notaires associés et titulaires d'un office notarial à MAGNAC-BOURG (HAUTE-VIENNE), 87380,

A reçu le présent acte authentique contenant **PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après nommées :

BAILLEUR PROMETTANT

La société dénommée **IP VIRY**, société à responsabilité limitée, au capital de 10 000,00 Euros, dont le siège social est à LIMOGES (87280), FRANCE, 16 rue Frédéric Bastiat, identifiée sous le numéro SIREN 539 186 353 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LIMOGES.

Représentée par Madame GELLIER Isabelle, notaire assistant en l'Etude de Maître DEBROSSE, notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé, en date à LIMOGES, du 26 juillet 2012, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention, par :

M. Jean-Christophe PAILLEUX, né à AUCHEL (62) le 9 mai 1968, demeurant à LIMOGES (87000), 16 rue Frédéric Bastiat, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts de ladite société.

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR PROMETTANT".

PRENEUR BENEFICIAIRE

La société dénommée **PATAMELIE**, société à responsabilité limitée, au capital de 5 000,00 Euros, dont le siège social est à VIRY NOUREUIL (02300), FRANCE, ZAC Les Terrages, identifiée sous le numéro SIREN 751 954 660 et





immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de SAINT QUENTIN.

Celle-ci est représentée par Madame Marie-Anne TEXIER, cleric de notaire de l'Etude de Maître DEBROSSE, notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé, en date à CHAUNY, du 25 juillet 2012, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention, par :

M. Marc HALLET, né à AUBERVILLIERS (93300) le 9 mars 19667, domicilié à CHAUNY (02300), 29 rue Lucie Aubrac, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 34 des statuts.

Ci-après dénommée "Le PRENEUR BENEFICIAIRE".

LESQUELS, préalablement à la promesse unilatérale de bail commercial qui va suivre, ont exposé ce qui suit :

PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR PROMETTANT, par ces présentes, promet de donner à bail commercial conformément aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR BENEFICIAIRE qui accepte la promesse en tant que telle, aux conditions ci-après, les locaux, en cours de construction, dont la désignation suit :

DESIGNATION

Commune de VIRY NOUREUIL (02300)

Dans un immeuble à édifier à usage commercial situé Zone d'Aménagement "Les Terrages" :

- un local d'une SHON de 396 m², livré clos et couvert, brut de béton, fluides en attentes,

La jouissance d'une terrasse et de 71 places de parking,

Le tout tel que figurant sur les plans demeurés annexés.

L'immeuble étant cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
ZE	203	Les Bouillons		0	36	08

Précision étant ici faite :

- l'immeuble se trouve dans la ZAC «Les Terrages» créée le 27 septembre 1991 et approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 1991.

La parcelle objet des présentes constitue le lot n° 3 de la ZAC.

Le locataire déclare avoir parfaite connaissance du règlement de la ZAC, dont une copie demeurera annexée aux présentes.

- que le local sera livré clos et couvert, fluides en attente.

Tels que lesdits locaux existeront, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître.

Et tel que le tout figure sur le plan ci-annexé.

LIVRAISON DES LIEUX LOUES

La date de livraison des lieux loués est fixée au plus tard le 5 novembre 2012, sous réserve des sujétions techniques liées aux éventuelles intempéries.

Le bailleur livrera au Preneur les lieux loués, objet des présentes, clos et couvert, fluides en attente.

Obligations à la charge du Preneur conditionnant la remise des lieux loués.

Le Bailleur ne sera tenu de livrer les lieux loués que :

- après justification des polices d'assurances pour la période des travaux d'aménagements à la charge du preneur avec renonciation à recours contre le bailleur, les entreprises, et toutes les personnes intervenant sur le chantier de l'immeuble ainsi que leurs assureurs

- après versement par le preneur de toutes les sommes dont les stipulations particulières prévoient le versement au plus tard lors de l'entrée dans les lieux loués;

- plus généralement après l'exécution de toutes les obligations mises à la charge du preneur préalablement à la livraison tant par le bail que par ses annexes.

Le preneur devra assister à la réception qui aura lieu au jour de la livraison des lieux loués sur convocation du bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou récépissé de remise en main propre.

Procès verbal

Lors de la livraison des lieux loués, il sera dressé un procès-verbal contradictoire qui définira l'état des lieux loués. Au cas où le preneur ne déférerait pas à la convocation du bailleur et si le bailleur y avait convenance, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec avis de réception et dans le cas où cette nouvelle convocation resterait sans effet, un procès verbal qui lui serait opposable serait dressé en l'absence du preneur. Ledit procès verbal vaudra alors livraison sans réserve. A défaut de procès verbal, le bailleur pourrait invoquer la caducité du bail et conserver par devers lui toutes les sommes versées par le preneur à titre de dommages et intérêts.

La livraison des lieux loués ne pourra être refusée par le preneur que si l'état des lieux loués rend impossible tout commencement de travaux d'aménagement

DATE DE REITERATION DE LA PROMESSE

Le bail commercial définitif sera constaté par acte authentique à recevoir par Maître DEBROSSE, Notaire à MAGNAC-BOURG, dans le mois suivant la livraison du local et **au plus tard le 5 décembre 2012, à titre extinctif.**

CADUCITE DU PRESENT CONTRAT – CLAUSE PENALE

A défaut de réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessous dans les délais également précisés ci-dessous, les présentes seront caduques sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire.

Dans le cas où la réalisation des présentes conventions n'aurait pas lieu dans les conditions et délai fixés, par la faute de l'une des parties, celle-ci serait déchue du droit d'exiger la réitération du bail par acte authentique, et l'autre partie pourrait à son choix, soit poursuivre la réalisation du Bail, (sans préjudice de tous dommages et intérêts), soit obtenir à titre d'indemnité d'immobilisation et d'indisponibilité forfaitaire, une somme égale à six mois de loyer hors taxe de base, majorée, le cas échéant, de la T.V.A.

REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif du bail, accompagnée du versement des frais, dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître DEBROSSE à MAGNAC-BOURG.

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu par l'offre écrite par le PRENEUR BENEFICIAIRE, dans le même délai, de réaliser ledit bail aux conditions convenues.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée du versement entre les mains du notaire chargé de la réalisation de l'acte des frais.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DU BAIL

Ce bail sera consenti aux charges et conditions générales et particulières stipulées aux termes du projet de bail ci-annexé, visé par les parties et qui constitue la rédaction définitive du bail arrêtée entre les parties.

DESTINATION DES LIEUX A LOUER

Les locaux devant faire l'objet du bail devront être consacrés par le PRENEUR BENEFICIAIRE à l'exploitation de l'activité de restauration à l'enseigne "La Pataterie" à l'exclusion de tout autre même temporairement.

LOYER

Le présent bail sera consenti moyennant un loyer variable proportionnel au chiffre d'affaires réalisé par le preneur. Toutefois ce loyer ne pourra être inférieur à un loyer minimum garanti.

A) Loyer variable : Il sera fixé à **SIX POUR CENT (65 %)** du chiffre d'affaires hors taxe réalisé par le preneur. La TVA incombera au preneur et sera facturée en sus.

B) Loyer minimum garanti : Les parties conviennent d'un loyer minimum garanti qu'elles fixent d'un commun accord à la somme de **CINQUANTE CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (55.000,00 EUR HT)** par an.

Le loyer variable déterminé comme dit ci-dessus sera applicable s'il est supérieur à ce minimum garanti. Par contre si le loyer variable est inférieur au loyer minimum garanti, c'est ce dernier loyer qui sera applicable.

ABSENCE D'INDEMNITE D'IMMOBILISATION

De convention expresse entre les parties, aucune indemnité d'immobilisation n'est stipulée.

INTERDICTION PAR LE BAILLEUR PROMETTANT DOMMAGES ET INTERETS

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

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié devant constater la réalisation des présentes, il pourra y être contraint par les voies judiciaires.

DECLARATIONS

Le BAILLEUR PROMETTANT 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 ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire ou règlement judiciaire.

- 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 tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le PRENEUR BENEFICIAIRE 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, procédure de sauvegarde, 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 ;

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

FRAIS –HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le PRENEUR BENEFICIAIRE qui s'y oblige.

Etant précisé que les honoraires sont dès à présent fixés d'un commun accord à la somme de 1.000 EUR hors taxe dont la moitié est versée ce jour à la comptabilité du notaire soussigné par le PRENEUR BENEFICIAIRE, l'autre moitié étant versée lors de la réitération des présentes.



En cas de non-conclusion du bail commercial pour quelque cause que ce soit, la somme versée ce jour à titre d'honoraires de l'article 4 du décret du 8 Mars 1978 restera acquise au rédacteur des présentes en rémunération du travail effectué, ce que le PRENEUR BENEFICIAIRE accepte dès à présent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

DONT ACTE sur six pages.

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête du présent acte.
A la date sus indiquée.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Mots rayés nuls : aucun
- Chiffres rayés nuls : aucun
- Lignes entières rayées nulles : aucune
- Barres tirées dans les blancs : aucune
- Renvois : aucun



Enregistré à : S.I.E. DE LIMOGES EXTERIEUR

Le 02/08/2012 Bordereau n°2012/1 525 Case n°6

Ext 5342

Enregistrement : 25 € Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

Le Contrôleur principal des finances publiques

Isabelle BERTRAND
Contrôleur principal
des Finances publiques

LE MANDANT

Monsieur Jean-Christophe PAILLEUX, né à AUCHEL (62) le 9 mai 1968, demeurant à LIMOGES (87280) 16 rue Frédéric Bastiat, agissant en sa qualité de gérant de :

La société dénommée **IP VIRY**, société à responsabilité limitée, au capital de 10 000,00 Euros, dont le siège social est à LIMOGES (87280), FRANCE, 16 rue Frédéric Bastiat, identifiée sous le numéro SIREN 539 186 353 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LIMOGES.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en cette qualité, et en vertu des statuts.

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

le 27/07/2012

Constitue pour son mandataire spécial :

Mlle GRELLIER Isabelle, notaire assistant, Mme TEXIER Marie-Anne ou Mme LANE Marie, clerc de notaire en l'étude de Maître DEBROSSE, notaire à MAGNAC-BOURG,

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

REGULARISER UNE PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL sous condition suspensive, au profit :

La société dénommée **PATAMELIE**, société à responsabilité limitée, au capital de 7 500,00 Euros, dont le siège social est à VIRY NOUREUIL (02300), FRANCE, ZAC Les Terrages, identifiée sous le numéro SIREN 751 954 660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de SAINT QUENTIN.

De l'immeuble ci-après désigné:

A VIRY NOUREUIL (02300) Zone d'Aménagement "Les Terrages", dans un immeuble cadastré section ZE n° 203 :

- un local d'une SHON de 396 m², livré clos et couvert, brut de béton, fluides en attentes, la jouissance d'une terrasse et de places de parking, livré clos et couvert, fluides en attente.

EN CONSEQUENCE et notamment :

Etablir la désignation complète desdits biens ;

Convenir du loyer et du dépôt de garantie ; prévoir tout indemnité d'immobilisation ou toute clause pénale ;

Fixer la date de réitération ;

Prévoir toutes conditions suspensives notamment de financement ; stipuler toutes clauses que le mandataire jugera convenables ;

En conséquence, aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à 
Le 27/07/2012



LE MANDANT

M. Marc HALLET, né à AUBERVILLIERS (93300) le 9 mars 1967, demeurant à CHAUNY (02300) 29 rue Lucie Aubrac, agissant en sa qualité de gérant de :

La société dénommée **PATAMELIE**, société à responsabilité limitée, au capital de 5 000,00 Euros, dont le siège social est à VIRY NOUREUIL (02300), FRANCE, ZAC Les Terrages, identifiée sous le numéro SIREN 751 954 660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de SAINT QUENTIN.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 34 des statuts à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné le 27/10/12

Constitue pour son mandataire spécial :

Mlle GRELLIER Isabelle, notaire assistant, Mme TEXIER Marie-Anne ou Mme LANE Marie, clerc de notaire en l'étude de Maître DEBROSSE, notaire à MAGNAC-BOURG,

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

REGULARISER UNE PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL sous condition suspensive, par :

La société dénommée **IP VIRY**, société à responsabilité limitée, au capital de 10 000,00 Euros, dont le siège social est à LIMOGES (87280), FRANCE, 16 rue Frédéric Bastiat, identifiée sous le numéro SIREN 539 186 353 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LIMOGES.

De l'immeuble ci-après désigné:

A VIRY NOUREUIL (02300) Zone d'Aménagement "Les Terrages", dans un immeuble cadastré section ZE n° 203 :

- un local d'une SHON de 396 m², livré clos et couvert, brut de béton, fluides en attentes, la jouissance d'une terrasse et de places de parking, livré clos et couvert, fluides en attente.

EN CONSEQUENCE et notamment :

Etablir la désignation complète desdits biens ;

Convenir du loyer et du dépôt de garantie ; prévoir tout indemnité d'immobilisation ou toute clause pénale ;

Fixer la date de réitération ;

Prévoir toutes conditions suspensives ; stipuler toutes clauses que le mandataire jugera convenables ;

En conséquence, aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à

Le

Chauny
25 Juillet 2012 "Bon Pour Accord."
HALLET Marc

