

BAIL COMMERCIAL

PAR LA SOCIETE S.C.I. MONTIERES 382

AU PROFIT DE

LA SOCIETE S.A.S.U. LES 3 PETITS CHATONS

ff Hlg 5/14

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

_ La Société S.C.I. MONTIERES 382, Société Civile, au capital de 1524,49 €, dont le siège social est à Amiens (Somme), 382, rue d'Abbeville.

Ladite Société immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AMIENS sous le numéro 349 115 386 RCS AMIENS.

A ce représentée par Monsieur Jean-Pierre ARNOULD et par Madame Marie-Luce ARNOULD-GUERIN, agissant en leur qualité de co-gérants et de seuls Associés de ladite Société.

Ladite Société ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

D'une part

ET :

_ La Société S.A.S.U. Les 3 Petits Chatons, Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle, au capital de 3000 €, dont le siège social est à AMIENS (Somme), 382, rue d'Abbeville.

Ladite Société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS sous le numéro 809 265 879 RCS AMIENS

A ce représentée par Madame Fabienne HOVETTE, agissant en sa qualité de Gérante majoritaire unique de ladite Société.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'autre part

Paraphes

FF MY
SIA

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, la Société S.C.I. MONTIERES 382, à ce représentée par Monsieur Jean-Pierre ARNOULD et par Madame Marie-Luce ARNOULD-GUERIN, ès qualités, donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions du Code du Commerce sur les baux commerciaux, à la Société S.A.S.U. LES 3 PETITS CHATONS, à ce représentée par Madame HOVETTE, les biens immobiliers ci-après désignés :

DESIGNATION

Ville d'AMIENS (Somme)

Un ensemble immobilier sis à AMIENS (Somme), 382, rue d'Abbeville comprenant :

- Un rez de chaussée divisé en : entrée, une pièce avec cheminée, trois autres pièces, WC, pour une superficie de 120 mètres carrés environ ;
- Un étage divisé en : trois pièces, salle d'eau et WC, pour une superficie de 75 mètres carrés environ ;
- Caves en sous-sol sous le bâtiment pour une superficie de 89 mètres carrés environ ;
- Une cour d'une superficie de 25 mètres carrés environ ;
- Eau, électricité,
- Le compteur d'électricité est individuel,
- Le chauffage est alimenté à l'aide de convecteurs électriques,
- Le compteur d'eau étant au nom de la SCI MONTIERES, le preneur s'engage irrévocablement à rembourser le Bailleur immédiatement et sans délai dès présentation de la facture justificative par le Bailleur.

Tel que ledit bien existe dans son état actuel, le Preneur déclarant le bien connaître, pour l'avoir visité en vue du présent bail.

DECLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare qu'il a la pleine propriété des biens loués et notamment, que ces derniers ne font pas l'objet d'un crédit-bail immobilier.

Il déclare que son droit de propriété n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

Paraphes

FF - MLC
(1) FA

BAIL COMMERCIAL

PAR LA SOCIETE S.C.I. MONTIERES 382

AU PROFIT DE

LA SOCIETE S.A.S.U. LES 3 PETITS CHATONS

ex Hly 5/14

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives, à compter du PREMIER AVRIL DEUX MILLE QUINZE pour se terminer le PREMIER AVRIL DEUX MILLE VINGT QUATRE.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code du Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans ^{l'un} ou l'autre des cas ci-dessus prévus, devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins SIX mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'activité de micro-crèche bilingue Montessori et toutes activités relatives à la petite enfance.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus, ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 inclus du Code du Commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution de loyer ci-après fixé :

ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, aux frais du Preneur ; à défaut, le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

Le Preneur s'engage à parfaire les travaux de peinture, de papier peint et par les aménagements et installations auxquels il s'est engagé par ailleurs et ce, dans un délai de Trois mois du jour prévu ci-dessus pour la date du début du bail.

Paraphes

FF - Hlg JFF

ENTRETIEN-REPARATIONS

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante et les rendra à l'expiration du bail, en parfait état d'entretien et de réparations de toutes natures, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, à l'exception de l'entretien et du remplacement de la toiture dans son intégralité ou pour partie.

Il supportera notamment la charge des dépenses liées aux travaux de ravalement des biens loués. Le Bailleur s'engage à remettre en bon état le mur côté ruelle.

Le Preneur laissera le Bailleur effectuer les réparations et dépenses qui s'avèreraient nécessaires et auxquelles le Preneur n'aurait pas procédé par lui-même nonobstant l'obligation ci-dessus, et le Preneur remboursera au Bailleur le coût des travaux correspondants à première demande et sur justification.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédât-elle quarante jours.

AMELIORATIONS

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il fera son affaire personnelle de la mise en conformité des biens loués avec toutes les normes et mesures applicables auxdits biens en raison de la nature des activités qui y seront exercées, notamment en matière d'hygiène et de sécurité et de lutte contre les pollutions, tant en ce qui concerne les normes et mesures en vigueur au jour de son entrée en jouissance des biens loués, que celles qui adviendraient ultérieurement, et supportera la charge de tous les travaux qui pourraient être prescrits par l'autorité administrative de ce chef.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni de surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance d'un architecte choisi par le Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tous travaux de transformation ou d'amélioration faits par le Preneur avec ou sans l'autorisation du Bailleur ne donneront lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Locataire ; le Bailleur pouvant par ailleurs demander au Preneur de procéder, lors de son départ, à la remise en état des lieux, sauf en ce qui concerne les travaux qu'il aurait expressément autorisés.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Paraphes

FF . 7/10 5/11

CONSTRUCTIONS

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'à l'expiration du présent bail ou de ses renouvellements successifs, s'il y a lieu.

L'accession du Bailleur, quand elle se réalisera, qu'il s'agisse des constructions édifiées par le Preneur, avec ou sans autorisation, ne donnera lieu à une quelconque indemnité au profit du Preneur ; le Bailleur pouvant toujours exiger la suppression, aux frais du Preneur, des constructions qu'il n'aurait pas expressément autorisées.

OCCUPATION – JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun 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 la 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 ou recherché à ce sujet.

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 de toutes dégradations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Il exploitera de façon constante dans les biens loués, un fonds dont la nature correspondra à tout ou partie des activités prévues à l'article « Destination des lieux loués » ci-dessus.

Paraphes

FF - Tlg
GFA

CESSION - SOUS-LOCATION

1- Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à un Acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du Cessionnaire, pour le paiement des loyers et l'exécution des charges de toutes natures du bail.

2- Il ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur ; ce dernier devant être appelé à concourir à l'acte de sous-location dans les formes prescrites par l'article L 145-31 du Code du Commerce.

En tout état de cause, si le Bailleur vient à donner une telle autorisation, tout bénéficiaire d'une sous-location totale ou partielle n'aura aucun droit personnel direct au renouvellement de son sous-bail total ou partiel à l'égard du Bailleur à l'expiration du Bail principal ; les biens présentement loués formant de convention expresse, un tout indivisible dans la commune intention des parties.

A peine de nullité de la sous-location et de résiliation du présent bail, toute sous-location totale ou partielle devra rappeler les dispositions ci-dessus.

3- Tout prêt, toute occupation à titre gratuit ou rémunérée, toute mise en location gérance, tout apport de en Société, toutes opérations de fusion, scission, transmission universelle de patrimoine, apport partiel d'actif ou autres sont interdites, sauf autorisation expresse du Bailleur.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le Preneur s'oblige et s'engage expressément à effectuer tous travaux d'aménagement, d'embellissement, d'entretien, de réparation, de rénovation et de remplacement concernant les devantures, vitres, portes, serrures, volets, volets roulants, grilles et tous systèmes de fermeture et de protection, l'enseigne, les travaux de ravalement de l'immeuble, les peintures intérieures et extérieures de l'immeuble, tous travaux d'installation d'entretien, de réparation, de modification et de remplacement relatifs aux système de chauffage et de climatisation et à l'alimentation en eau froide et chaude et en électricité en général, toutes les canalisations d'eau et le câblage électrique ; et le Preneur en supportera la charge financière, ce qu'il accepte expressément.

La gestion de l'ensemble des parties d'usage commun et des équipements communs de l'immeuble pourra être confiée par contrat à un spécialiste ; le Preneur en supportera la charge financière, ce qu'il accepte expressément.

Le Preneur s'engage à respecter ce contrat et à supporter tous les frais et honoraires qui seront dus à ce gestionnaire. Il se conformera aux directives données par lui dans l'exercice de sa mission.

Paraphes

FF - MCG
TCA

Le Preneur fera son affaire de l'équipement des lieux en lignes téléphoniques et en système d'alarme, le Preneur en supportera les coûts d'installation, d'entretien, de réparation et de remplacement et le Preneur s'engage à ne rien faire à sa sortie des lieux qui puisse priver son successeur du bénéfice de ces équipements et abonnements.

Le Preneur ne pourra apposer sur ou autour des lieux loués aucune plaque, panneau et enseigne signalant sa présence et sa situation, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et en respectant le règlement de l'immeuble.

Observation est ici faite que le Preneur aux présentes, soussigné de seconde part, a sollicité l'autorisation du Bailleur afin d'apposer une enseigne sur les biens présentement loués, ce que le Bailleur a accepté sous réserve que cette autorisation revête un caractère intuitu personae en fonction de la qualité du Preneur aux présentes et sous réserve des autorisations administratives à obtenir, le Preneur déchargeant expressément le Bailleur de toute responsabilité dans l'autorisation desdites autorisations administratives.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délais tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi en général tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Il est précisé que dans les locaux pourront exister des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télex, etc... qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus.

L'ouverture des dites trappes devra toujours être autorisée ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'Art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et télex.

Le Preneur s'engage et s'oblige à effectuer, au moins une fois au cours de chaque année civile, un contrôle de conformité et de prévention de l'électricité par un bureau de contrôle et de prévention agréé pour être en conformité aux règlements du Ministère du Travail et le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, dès réception, le rapport établi à l'issue dudit contrôle ; le Preneur en supportera seul la charge financière, ce qu'il accepte expressément.

Le Preneur s'engage et s'oblige à ramoner toutes les cheminées au moins une fois chaque année et faire tout ce qui sera utile et nécessaire à ce sujet ; le Preneur en supportera seul la charge financière, ce qu'il accepte expressément.

Paraphes

FF - Tlg
JPA

Le Preneur assumera seul l'obligation de tenir en parfait état d'entretien les pelouses, l'aire de parking et l'ensemble de la superficie du terrain dépendant de l'immeuble préalablement loué et il en supportera seul la charge financière, ce qu'il accepte expressément.

Le Preneur s'engage à assurer la maintenance du système d'évacuation des eaux usées et de ruissellement quelle qu'en soit l'origine.

Le Preneur s'engage à l'entretien, au nettoyage et au remplacement des gouttières, chéneaux tant sur le bâtiment principal que sur la véranda.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires de la nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il remboursera en outre au Bailleur, sur première réquisition de ce dernier et sur justification, tous impôts et taxes foncières afférents au bien loués.

Sauf assujettissement du loyer du présent bail à la T.V.A., il remboursera au Bailleur, le montant de la contribution sur les revenus locatifs acquittée par ce dernier, à première demande et sur justification.

ASSURANCES

a)- Le Preneur sera tenu, durant toute la durée du bail, de s'assurer auprès d'une Compagnie notoirement solvable, contre les risques :

- Incendie, dommages électriques,
- Chute de la foudre, ouragan et grêle,
- Dégâts des eaux,
- Acte de vandalisme,

pour les dommages dont il pourrait être tenu responsable en la qualité de locataire, en

Paraphes

FF - TKG
TGT

En cas de destruction partielle, et par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, le Preneur n'aura que la possibilité de demander la résiliation du bail, à l'exclusion de toute diminution de loyer, sauf si le Bailleur y consent.

RECOURS

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.

En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de voisins ou de tous tiers, le Preneur renonce d'ores et déjà à se prévaloir des dispositions de l'article 1719, alinéa 3 du Code Civil.

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.

VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de SIX mois précédant la date prévue pour le départ du Preneur ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, pendant la même période.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant :

Un loyer annuel de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14 400€) et les charges, à compter du 1^{er} Avril 2015 que le preneur s'oblige à payer mensuellement d'avance au Bailleur, en douze termes égaux, par virement bancaire automatique sur le compte du Bailleur.

Observation est ici faite que le loyer sera indexé annuellement en fonction de la variation du coût de la construction conformément au paragraphe INDEXATION DU LOYER du présent acte.

Le Bailleur déclare ne pas opter à l'assujettissement des loyers à la T.V.A.

Paraphes

FF MCG
QPA

Cependant si à l'avenir, le Bailleur optait pour l'assujettissement des loyers à la T.V.A., il facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat, ce que le Preneur accepte expressément.

Tous les paiements auront lieu au moyen d'un virement bancaire automatique au compte du Bailleur.

Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à un intérêt de retard au taux de HUIT pour Cent (8%) par mois, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure, tout mois commencé étant pris en compte dans son entier ; l'intérêt étant payable en même temps que le terme suivant et s'y ajoutant.

Le règlement de l'intérêt de retard ne vaudra pas report de délai de paiement, le Bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment à l'application de la clause résolutoire prévue ci-après.

Par ailleurs, tous les frais de réclamations et de poursuites engagés par le Bailleur à l'effet de recouvrer toutes sommes qui lui seraient dues par le Preneur au titre du présent bail, devront lui être remboursés par ce dernier.

CHARGES

Le Preneur remboursera au Bailleur, à première demande de ce dernier, en sus du loyer, l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués sans aucune exception, le loyer étant stipulé net de charges.

Le Preneur remboursera au Bailleur, à première demande de ce dernier, l'ensemble des charges de fonctionnement, cette liste n'est pas limitative.

INDEXATION DU LOYER

Le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base, l'indice national du coût de la construction pour le Premier trimestre de l'année DEUX MIL QUINZE, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.), lequel indice est de 1554 sur la base de 100 au 4^{ème} trimestre de l'année 1953.

Les parties conviennent expressément :

- 1) que le loyer de la première année de location pour la période du 1^{er} Avril 2015 au 31 Mars 2016 s'appliquera sans variation.
- 2) Que le loyer sera ensuite réévalué le 1^{er} Avril de chaque année avec effet pour une année et pour la première fois le 1^{er} Avril DEUX MIL SEIZE en fonction de la variation en plus de l'indice national du coût de la construction.

Paraphes

FF HLG
GIR

Il est précisé que l'indice de référence à prendre chaque année en considération pour le calcul du loyer révisé, sera celui du premier trimestre de l'année pour laquelle la révision est effectuée.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune modification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le Preneur sera tenu de payer à titre provisionnel, un loyer égal à celui du mois précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des parties, en application de l'article L 145-38 du Code de Commerce.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci a versé au Bailleur, qui le reconnaît, une somme de DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2 400 €) correspondant à deux termes de loyer.

Cette somme sera ainsi remise au Bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail, en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie. De convention expresse, elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la cause ci-dessus stipulée ou de toute révision légale, la somme versée au titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le Preneur versera, lors du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : Amiante :

En application des dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la Santé publique, le Bailleur s'engage à faire établir et à prendre à sa charge financière l'établissement du diagnostic « Amiante » concernant les locaux objets du présent bail, à ses frais dans un délai de deux mois à compter de ce jour, ce que le Preneur accepte expressément et sans réserve.

Paraphes

FF MLG
GFA

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Bailleur déclare que l'immeuble, objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique depuis qu'il est propriétaire du bien.

DECLARATION DE SINISTRE

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 (article L125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L128-2 du Code des Assurances)

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le rédacteur des présentes informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

En application des dispositions des articles L134-3 et L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur s'engage à faire établir et à prendre à sa charge financière l'établissement du diagnostic de performance énergétique concernant les locaux objets du présent bail, à ses frais dans un délai de deux mois à compter de ce jour, ce que le Preneur accepte expressément et sans réserve.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE SECURITE

Le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations en matière de sécurité dans le cadre de son activité de micro-crèche, et il en supportera seul la charge financière, ce que le Preneur accepte expressément et sans réserve.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Paraphes

FF
GPA
Mig

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent et exécutoire nonobstant opposition et appel sans caution.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, serait due au Bailleur.

TOLERANCE

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties, relativement au présent bail.

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent à ce dernier en vertu du bail, de la Loi ou des usages, à moins du consentement en exprès et par écrit du Bailleur.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur, constitueront par tous ses ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations.

Dans les cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil seraient nécessaires, leur coût sera payé par ceux à qui elles seront faites.

CLAUSE SUSPENSIVE

Ce bail ne prendra effet qu'en cas d'acceptation du dossier présenté par Madame Fabienne HOVETTE auprès de la Caisse d'Allocations Familiales et auprès de la Protection Maternelle et Infantile.

ENREGISTREMENT Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

FRAIS

Tous les frais, droits d'enregistrement et droits en général des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Paraphes

FF
Hlg
9/11

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au Siège des lieux loués.

Acte établi sur 16 pages, comportant :

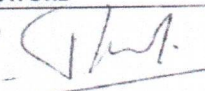
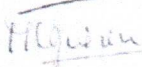
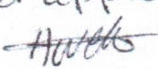
Mot nul : *zéro*

Mot ajouté : *un*

Fait à AMIENS (Somme), en TROIS ORIGINAUX, dont UN pour l'enregistrement

L'AN DEUX MIL QUINZE

Le *deux février*

NOM	PRENOM	Mention LU et APPROUVE suivie de la SIGNATURE
S.C.I. MONTIERES 382		<i>Lu et approuvé</i> 
A ce représentée par : -Monsieur Jean-Pierre ARNOULD -Madame Marie-Luce ARNOULD-GUERIN		<i>Lu et approuvé</i> 
S.A.S.U LES 3 PETITS CHATONS		<i>Lu et approuvé</i> 
A ce représentée par : -Madame Fabienne HOVETTE-		

Enregistré à : SIE AMIENS SUD OUEST - POLE ENREGISTREMENT

Le 17/02/2015 Bordereau n°2015/315 Case n°14

Est 908

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent des impôts


M^{me} Rose-Noëlle WAELES
Agent des impôts

Paraphes

FF *HLG*
STA

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent et exécutoire nonobstant opposition et appel sans caution.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, serait due au Bailleur.

TOLERANCE

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties, relativement au présent bail.

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent à ce dernier en vertu du bail, de la Loi ou des usages, à moins du consentement en exprès et par écrit du Bailleur.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur, constitueront par tous ses ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations.

Dans les cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil seraient nécessaires, leur coût sera payé par ceux à qui elles seront faites.

CLAUSE SUSPENSIVE

Ce bail ne prendra effet qu'en cas d'acceptation du dossier présenté par Madame Fabienne HOVETTE auprès de la Caisse d'Allocations Familiales et auprès de la Protection Maternelle et Infantile.

ENREGISTREMENT Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

FRAIS

Tous les frais, droits d'enregistrement et droits en général des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Paraphes

FF
TFA
Mg

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au Siège des lieux loués.

Acte établi sur 16 pages, comportant :

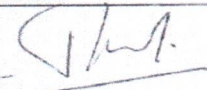
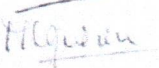
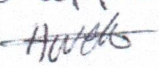
Mot nul : *zéro*

Mot ajouté : *un*

Fait à AMIENS (Somme), en TROIS ORIGINAUX, dont UN pour l'enregistrement

L'AN DEUX MIL QUINZE

Le *deux février*

NOM	PRENOM	Mention LU et APPROUVE suivie de la SIGNATURE
S.C.I. MONTIERES 382		<i>Lu et approuvé</i> 
A ce représentée par : -Monsieur Jean-Pierre ARNOULD -Madame Marie-Luce ARNOULD-GUERIN		<i>Lu et approuvé</i> 
S.A.S.U LES 3 PETITS CHATONS		<i>Lu et approuvé</i> 
A ce représentée par : -Madame Fabienne HOVETTE-		

Enregistré à : SIE AMIENS SUD OUEST - POLE ENREGISTREMENT

Le 17/02/2015 Bordereau n°2015/315 Case n°14

Ext 908

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent des impôts

[Signature]
M^{me} Rose-Noëlle WAELES
Agent des impôts

Paraphes

*FF HLG
SIA*