

R. PLISSON - D. WINTREBERT
& J.C. VUATTIER
NOTAIRES ASSOCIES
02100 SAINT QUENTIN

Simple
Copie

30 AVRIL 1996

Bail Commercial

Par la "SCI 2/5 Avenue Pierre Choquart"

Au profit de

M. Patrick VANDERHAEGEN

651

010 0200



RZ/CM

Simple Copie

0 5 1 0 2 6

0270 0211 04
0270 0211 04
0270 0211 04

RZ

Pardevant Maître Roger PLISSON, soussigné,
Notaire Associé de la Société "Roger PLISSON, Domini-
que WINTREBERT et Jean-Christophe VUATTIER, notaires
associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un
office notarial", ayant son siège à SAINT-QUENTIN (Aisne),
rue du Gouvernement, n°15 Ter,



17 MAI 1996

ONT COMPARU

53357 f

La société dénommée "SCI 2/5 Avenue Pierre Choquart",
société civile immobilière au capital de 350.000 Francs,
ayant son siège à SAINT-QUENTIN, 11 rue du Gouvernement,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 26
Avril 1996 sous le numéro SAINT-QUENTIN 96 D 34.

Représentée par Madame TELLIER Eliane, épouse de
Monsieur VANDERHAEGEN Léon, demeurant à SAINT-QUENTIN 11 Rue
du Gouvernement,
Gérante de ladite société,
Spécialement habilité aux termes de l'article 18 des
statuts, résultant d'un acte reçu par Me PLISSON, notaire
soussigné, le 17 avril 1996.

Désignée ci-après sous le terme générique "BAILLEUR".

Lequel a par ces présentes, donné à BAIL A LOYER A
TITRE COMMERCIAL pour la durée ci-après indiquée,

A :

Monsieur VANDERHAEGEN Patrick René Gérard, sans
profession, demeurant à SAINT-QUENTIN 3 Rue d'Arsonval,
divorcé de Madame CHATOT Huguette Gisèle,
Né à ORIGNY SAINTE BENOITE (Aisne), le 10 juin
1949.

Ci-après désigné sous le terme générique "PRENEUR".

Ev.

18

Etant précisé que si le bail est fait au profit de plusieurs preneurs, ceux-ci seront tenus conjointement et solidairement ou solidairement selon le cas.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier à usage commercial, sis à SAINT-QUENTIN 2 Avenue Pierre Choquart,

Un local commercial situé au rez-de-chaussée avec accès intérieur sur la galerie marchande,

Et les QUATRE CENT VINGT/DIX MILLIEMES (420/10.000èmes) des parties communes,

Constituant le lot 5 de l'ensemble immobilier dont il sera parlé ci-après.

Ainsi au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une désignation plus détaillée, le preneur déclarant parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 1er mai 1996 pour se terminer le 30 avril 2005.

Toutefois, conformément à l'article 3, paragraphe 1, du décret du 30 septembre 1953, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les forme et délai de l'article 5 dudit décret, et le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret 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.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués sont destinés, savoir :

Exploitation d'un commerce de tabacs, presse, loterie, bimbeloterie, cadeaux, bijoux, maroquinerie, articles de fumeurs, papeterie, vente et travaux photos, photocopie, vidéo cassettes et CD, confiserie, dépôt de pains, et vente de fleurs.

LV.



STB 020316
1700
REPUBLICAIN

0 5 1 0 2 7
02/09/1996
2 MAI 1996
ST QUENTIN

051028



Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 34 du décret du 30 septembre 1953, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, conformément aux dispositions des articles 34-1 à 35-6 du décret du 30 septembre 1953, le preneur aura la faculté de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail. Cette demande devra être notifiée au bailleur par acte extra-judiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

Il est précisé que la location est considérée comme indivisible et ayant le caractère commercial pour le tout.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dommages et intérêts, et même de résiliation du bail, si bon semble au bailleur, savoir :

Etat des lieux -

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires à la toiture et aux gros murs.

Entretien -

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, gros et menu, intérieures et extérieures, sauf celles énumérées à l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du bailleur ; et il les rendra en bon état desdites réparations à l'expiration du bail et au moins tels qu'il les aura reçus.

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

EV.



2 MAI 1956

SID 020012



Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des lieux loués.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par les assemblées générales des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Les frais de ravalement de l'immeuble, pour la part contributive des locaux loués, seront supportés par le preneur.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée, que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

La réfection des éléments d'équipement communs de l'immeuble au sens de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 seront à la charge exclusive du preneur.

Le preneur s'oblige à exécuter les réfections et réparations à sa charge au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Travaux -

Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, modifier la distribution des lieux loués, pratiquer des démolitions et percements de murs, planchers ou cloisons. En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques, qui seraient faits par le preneur dans les lieux loués pendant le cours du bail, resteront en fin de celui-ci, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans aucune indemnité pour le preneur, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur, ce qu'il aura toujours le droit de faire même s'il a autorisé les travaux.

Réparations -

Le preneur souffrira toutes les réparations, et travaux quelconques, que le bailleur ferait exécuter dans les lieux loués ou à l'immeuble dont ils dépendent et il ne pourra demander aucune

051029

ST Quentin (Nord)

2 MAI 1986

IV.

STD 02037



indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours.

Il devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne il puisse en résulter pour lui, sauf son recours contre qui il y aura lieu.

Il devra aviser le bailleur, immédiatement, de toute détérioration ou dégradation de l'immeuble loué pouvant donner lieu à des réparations à la charge de ce dernier.

Garantie -

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, de matériel, marchandises et objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

Assurances -

Le preneur sera tenu de contracter avec une compagnie notoirement solvable, une ou plusieurs assurances, pour garantir, pour une somme suffisante, contre l'incendie, les risques locatifs et le recours des voisins, les objets mobiliers, le matériel et les marchandises garnissant les locaux loués, et de s'assurer également contre les bris de glaces.

Il devra justifier du tout au bailleur, à première réquisition, ainsi que du paiement régulier des primes.

Il remboursera en outre au bailleur le montant de la prime d'assurance contre l'incendie et tous risques annexes.

Il pourra s'il le préfère assurer lui-même les lieux loués, pour le compte du bailleur pour les mêmes risques.

Jouissance -

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, et se conformer au règlement de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

IV.

0 5 1 0 3 0



2 MAR 1936

STO 060210



En cas de différences d'interprétation ou de divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

Le preneur ne pourra déposer dans les lieux loués, ou adosser aux murs, aucun fardeau de nature à endommager les pavés, planchers ou murs.

Il fera ramoner les cheminées desservant les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par ans, à ses frais.

Il supportera les frais de location des compteurs d'eau, de gaz, et d'électricité, ainsi que le montant des consommations.

Il veillera à ce que les canalisations, appareils et compteurs d'eau, de gaz et d'électricité ne soient pas détériorés par suite de gelées et autres causes, et demeurera responsable envers les propriétaires de tous les accidents ou détériorations qui proviendraient de sa faute, par suite du manque d'entretien, de surveillance, ou autres, à lui imputables, ainsi que de tous les dégâts qui pourraient être causés aux locaux loués de ce fait.

Il satisfera à toutes les charges de balayage, d'éclairage et autres, de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il devra pour l'exploitation de son commerce, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer.

Visite des lieux -

Le preneur 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, sans cependant que les visites puissent être abusives. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires.

Le droit de visite existera de même en cas de mise en vente de l'immeuble loué.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que deux jours par semaine, les lundi et jeudi, de 15 heures à 17 heures à moins que les parties ne préfèrent convenir amialement entre elles d'autres jours et heures.

EV.
[Handwritten signature]

0 5 1 0 3 1

STO 060210
1700
FRANCOIS



1700
FRANCOIS



Cession - Sous-location -

Le preneur ne pourra céder le droit au bail résultant des présentes ni sous-louer les locaux en dépendant, en totalité ou en partie, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Toutefois, le preneur pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans son commerce, ou une sous-location totale au locataire de son fonds de commerce, au cas de remise en gérance libre de celui-ci.

Dans tous les cas, le preneur restera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire ou sous-locataire du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires ou sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués ; En outre, pour être valables, les cessions ou sous-locations devront avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé sur lequel les cédants ne pourront recevoir plus de six mois d'avance et elles devront être réalisées par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, qui contiendra engagement des cessionnaires ou sous-locataires envers le propriétaire et dont les copies exécutoires seront remises à ce dernier pour lui permettre d'agir directement contre eux si bon lui semble.

Décès -

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants-droits, et représentants du décédé, comme aussi le cas échéant entre lesdits héritiers, ayants-droit et représentants et le copreneur survivant tant pour les paiements des loyers et charges que pour l'entière exécution des clauses et conditions du présent bail et les frais de notifications présentés par l'article 877 du Code Civil seront supportés par lesdits héritiers, ayants droits et représentants.

OBLIGATION DU BAILLEUR - EXONERATION DE RESPONSABILITE

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, sans déroger toutefois à l'obligation mise à la charge du preneur en vertu des présentes de supporter les réparations d'entretien (gros et menu) et notamment les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture du local loué.

EV.

0 5 1 0 3 2
 SOCIÉTÉ
 1936

STO 020219



Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, pour le cas où, par le fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Si, par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité à la charge du bailleur.

En outre, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre évènement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Enfin, 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 au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, sauf consentement exprès et par écrit dudit bailleur.

Lois et usages -

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a lieu sous les conditions particulières suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter, au même titre que celles qui précèdent :

Immeuble en copropriété

Le bailleur déclare que les locaux présentement loués dépendent d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété en vertu d'un acte reçu le 30 octobre 1978 par Me Jean TURNANI, notaire associé à SAINT-QUENTIN.

Une copie de ce règlement de copropriété a été remise dès avant ce jour au preneur qui déclare en avoir pris connaissance et s'engage à respecter et exécuter toutes les charges et conditions.

EV.

0 5 1 0 3 3

ST. PISSON
150
020219

24/11/1990



LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT ET UN MILLE (21.000) francs que le preneur s'oblige à payer au bailleur, en DOUZE (12) termes mensuels égaux payable d'avance, le 1er de chaque mois.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer, et sans frais pour lui.

CHARGES

1°) - Charges proprement dites

Le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé net de charges.

Toutefois seront extraites éventuellement desdites charges, celles correspondant à de grosses réparations, auxquelles le locataire n'aurait pas à participer en vertu du présent bail.

Ces charges seront payées de la manière suivante :

Pour couvrir les charges le preneur versera chaque mois, en sus du loyer, une provision égale au douzième de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

Cette provision mensuelle est fixée dès à présent à la somme de DEUX CENT CINQUANTE (250) francs.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels de copropriété, le bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

2°) - Impôts et taxes

Art. 1 - Le preneur acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

EV.

0 5 1 0 3 4
 02 00 11 57 71
 2 MAI 1996

Art. 2 - Le preneur remboursera en outre au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, et notamment :

- La taxe de balayage,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe foncière et des taxes annexes,
- Le montant du droit de bail,
- La taxe additionnelle au droit de bail ainsi qu'il est dit plus loin.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte, ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur refuserait d'évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu, sans délai, sur une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de SAINT-QUENTIN, exécutoire par provision et nonobstant appel.

En cas de résiliation du bail, les loyers versés d'avance resteront acquis au bailleur, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il serait en droit de réclamer.

INDEXATION

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que le loyer fixé ci-dessus sera susceptible de varier à l'expiration de chaque période triennale, proportionnellement à l'indice du coût de la construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par la loi.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les trois ans à compter de la date du départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est rappelé que l'indice pris pour base est celui du ~~troisième trimestre 1995~~ qui est de ~~1.024~~ points. quatrième trimestre 1995 qui est de 1.013 points.

EV.







0 5 1 0 3 5
 MAIRIE DE SAINT-QUENTIN
 02 00 1 0 0 0 0 0 0 0 0
 CLERICALS
 - 2 MAI 1996



Le réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

Si, au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice de remplacement ou de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

FRAIS

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

FORMALITE D'ENREGISTREMENT - PAIEMENT DES DROITS

Le présent acte est dispensé de la formalité d'enregistrement en application de l'article 60 de l'annexe IV du Code Général des Impôts.

Sous les conditions fixées aux articles 61 à 64 de l'annexe IV du Code Général des Impôts, le bailleur devra souscrire annuellement la déclaration visée à l'article 395 de l'annexe III du Code Général des Impôts en vue d'acquitter les droits exigibles sur le présent bail.

Et le preneur s'oblige à rembourser au bailleur le montant de ces droits lors du paiement de l'échéance de loyer venant immédiatement après la date de règlement desdits droits.

En outre, le preneur s'oblige à rembourser au bailleur le montant de la taxe annuelle pour l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat pouvant être exigée en suite des présentes.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à SAINT-QUENTIN, au siège de la société notariale sus-nommée.

DONT ACTE sur onze Pages -

Fait et passé à SAINT-QUENTIN (Aisne),
Au siège de la Société Notariale,
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE,
Le TRENTE avril.

Et, après que lecture leur en ait été donnée, les parties ont signé le présent acte avec le notaire associé.

Simple Copie

0 5 1 0 3 6

ST. QUENTIN
NOTAIRE

2 MAI 1996

Approuvé
Blancs barrés deux
Lignes nulles
Chiffres nuls huit
Mots nuls six

EV