

BAIL COMMERCIAL SOUMIS AUX ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La société « SCI THREE », société civile immobilière au capital de 1 500 Euros, dont le siège social est 40, Rue de la Pierre Plantée à JACOU (34830), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 489 727 818 (2006 D 363), représentée aux présentes par Monsieur Bernard FOULQUIER en sa qualité de Gérant,

**D'une part,
Ci-après dénommée le « BAILLEUR »**

- La société « PERRIGAL », Société à Responsabilité Limitée au capital de 60 000 euros, dont le siège social est Lieudit La Plaine – Zac de Bocaud à JACOU (34830), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 800 681 421, représentée aux présentes par Monsieur Michael PERRICHON, en sa qualité de Gérant, dûment habilité,

**D'autre part,
Ci-après dénommée le PRENEUR**

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

I – La société « SCI THREE » est propriétaire du bien immobilier donné à bail commercial aux termes des présentes, suivant ACQUISITION par acte reçu par Maître Laurent PICOLLET, Notaire à PRADES LE LEZ le 8 juillet 2011 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 5 octobre 2011 volume 2011 P numéro 12274.

II - Aux termes d'un acte authentique en date à PRADES LE LEZ du 1er Août 2012, passé devant Maître Valéry FLANDIN, Notaire à PRADES LE LEZ (34730), la société « SCI THREE », a donné à bail commercial à la société « ANALB », un local commercial, dans un ensemble immobilier situé à JACOU (34830), Lieudit La Plaine, dénommé « ESPACE BOCAUD » et cadastré Section AL numéro 214, d'une surface globale de 23 390 mètres carrés, ledit local commercial portant le numéro de lot 27, comprenant un rez-de-chaussée et étage du bâtiment D, pour une superficie au sol de 112,89 m2 et d'une mezzanine de 98m2, et ce pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1 er avril 2012, pour se terminer le 31 mars 2021.

III – La société « ANALB » a cédé ce jour son droit au bail à la société « PERRIGAL » qui exerce une activité de cuisiniste sous l'enseigne « CUISINELLA », suite à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives de la promesse de cession de droit au bail commercial conclue entre la société « ANALB » et la société « CUISINELLA ».

La société « SCI THREE » est intervenue à l'acte de cession pour autoriser ladite cession et renoncer expressément à son droit de préférence.

Dans le cadre de cette cession, la société « PERRIGAL » s'est rapprochée du Bailleur afin que concomitamment à la signature ce jour de l'acte réitératif de cession de droit au bail, soit signé un nouveau bail commercial entre les sociétés « SCI THREE » et « PERRIGAL », d'une nouvelle durée de neuf années entières et consécutives, avec une déspécialisation totale de l'activité du Preneur pour lui permettre d'exercer une activité de cuisiniste en lieu et place de l'activité précédemment autorisée dans le bail commercial, et ce aux charges et conditions anciennes du bail commercial en cours et à toutes celles nouvellement convenues entre elles au regard notamment de la loi n°2014-626 en date du 18 Juin 2014 dite Loi « Pinel » et de son Décret d'application n°2014-1317 en date du 3 Novembre 2014.

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de signer ce jour le présent bail commercial portant sur le local dont la désignation est stipulée ci-après, dans les conditions suivantes :

- Avec une déspécialisation totale de l'activité du Preneur pour lui permettre d'exercer une activité de cuisiniste, moyennant le versement ce jour d'une indemnité de déspécialisation d'un montant de DIX MILLE Euros (10 000 Euros),
- le présent bail commercial est conclu aux charges et conditions anciennes du bail commercial en cours et à toutes celles nouvellement convenues entre elles notamment au regard de la Loi n°2014-626 en date du 18 Juin 2014 dite Loi « Pinel » et de son Décret d'application n°2014-1317 en date du 3 Novembre 2014,
- le présent bail commercial remplace dans toutes ses dispositions le bail d'origine, auquel il sera mis un terme anticipé d'un commun accord, sans indemnité de part ou d'autre, et sans qu'il n'y ait lieu de faire application de l'article L143-2 du code de commerce, puisqu'il est immédiatement conclu entre les parties un nouveau bail commercial aux charges et conditions prévues aux présentes.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I - RESILIATION DU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 1^{er} AOÛT 2012

ARTICLE UNIQUE

Les parties soussignées aux présentes décident de résilier amiablement et par anticipation le bail commercial ci-dessus visé en date du 1^{er} Août 2012.

La résiliation prend effet à compter de ce jour.

Les parties décident qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article L143-2 du code de commerce, puisqu'il est immédiatement conclu entre elles un nouveau bail commercial aux conditions ci-après exposées au Titre II des présentes.

Les parties précisent à toutes fins utiles qu'elles ont décidé de déroger expressément à la règle de l'accession, notamment en ce qui concerne les travaux réalisés par le PRENEUR,

entendant précisément que tous les travaux, améliorations embellissements etc. réalisés par le PRENEUR ne deviendront la propriété du BAILLEUR qu'à l'expiration du bail commercial conclu entre elles ce jour, et dans les conditions ci-après exposées au Titre II des présentes.

TITRE II - BAIL COMMERCIAL SOUMIS AUX ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Article 1 : DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le BAILLEUR donne par les présentes, à bail dans les conditions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles D 145-12 à D 145-19 et celles des articles R 145-1 à R 145-33 du Code de Commerce, ainsi qu'enfin par les dispositions non abrogées du décret du 30 Septembre 1953 au PRENEUR, qui accepte :

- Dans un ensemble immobilier situé à JACOU (HÉRAULT) - 34830 Lieudit La Plaine, dénommé « ESPACE BOCAUD », et Cadastré Section AL numéro 214, d'une surface globale de 23 390 mètres carrés,
- Le lot numéro Vingt Sept (27), savoir :
 - Un local commercial, en rez-de-chaussée et étage du bâtiment D, pour une superficie au sol de 112,89 m² et d'une mezzanine de 98 m²,
 - Avec les deux cent soixante cinq / dix mille six cent quatrièmes (265 / 10 604 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,
 - Et les quatre cent trente neuf millièmes (439/1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D,
 - Et les cent vingt cinq/deux mille sept cent cinquantième (125/2750 èmes) des charges spéciales à l'unité (réseaux, télévision et câble).

Précision étant ici faite qu'à ce local est attachée une surface de vente de 112,16 m² pour l'activité de vente au détail de vêtements ainsi qu'il résulte d'une autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial le 18 avril 2011 autorisant la création de cette boutique.

Il est également précisé que la mezzanine est affectée à l'usage de réserve.

A titre non exclusif le preneur aura également la jouissance des parkings, espaces verts, voie d'accès, voies de circulation et de manœuvre de l'ensemble immobilier ci-dessus visé.

Ainsi que le tout existe le jour de l'entrée en jouissance avec ses aisances et dépendances sans exception ni réserve, conformément au plan ci-annexé, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation.

Il est ici expressément indiqué que les surfaces commerciales autorisées dans le bâtiment loué restent en tout état de cause la propriété du BAILLEUR.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PICOLLET, Notaire à PRADES LE LEZ, le 13 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 21 août 2006 volume 2006P numéro 11270.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a fait l'objet d'un premier modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître PICOLLET, Notaire à PRADES LE LEZ, le 14 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 14 avril 2008 volume 2008P numéro 4867.

Ce premier acte modificatif a fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par ledit Notaire le 9 avril 2008 et publié audit bureau des hypothèques le 14 avril 2008 volume 2008P numéro 4872.

Ledit acte rectificatif du 9 avril 2008 a été suivi d'une attestation rectificative établie par ledit Notaire le 14 avril 2008 et publiée audit bureau des hypothèques le 27 mai 2008 volume 2008P numéro 6548.

Ledit premier acte modificatif du 14 février 2008 a été suivie d'une attestation établie par ledit Notaire le 15 mai 2008 et publiée audit bureau des hypothèques le 27 mai 2008 volume 2008P numéro 6545.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a fait l'objet d'un second modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître PICOLLET, Notaire à PRADES LE LEZ, le 23 juillet 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 26 août 2008 volume 2008P numéro 10510.

Ledit acte modificatif du 23 juillet 2008 a fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par ledit Notaire le 24 novembre 2008 et publiée audit bureau des hypothèques le 4 décembre 2008 volume 2008P numéro 14910.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a fait l'objet d'un troisième modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître PICOLLET, Notaire à PRADES LE LEZ, le 24 novembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 4 décembre 2008 volume 2008P numéro 14910.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a fait l'objet d'un quatrième modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître PICOLLET, Notaire à PRADES LE LEZ, le 12 mars 2009, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 23 mars 2009 volume 2009P numéro 3142.

Ce quatrième acte modificatif du 21 mars 2009 a fait l'objet d'un acte rectificatif établi par ledit Notaire le 23 octobre 2009 et publiée audit bureau des hypothèques le 2 décembre 2009 volume 2009P numéro 12373.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a fait l'objet d'un cinquième modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître PICOLLET, Notaire à PRADES LE LEZ, le

23 octobre 2009, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 2 décembre 2009 volume 2009P numéro 12373.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a fait l'objet d'un cinquième modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître PICOLLET, Notaire à PRADES LE LEZ, le 12 février 2010, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 24 mars 2010 volume 201 OP numéro 3239.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a fait l'objet d'un sixième modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître PICOLLET, Notaire à PRADES LE LEZ, le 8 juillet 2011 dont une copie est en cours de publication au 2EME Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER

ARTICLE II : DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du pour se terminer le .

Conformément à la réglementation légale, le PRENEUR disposera d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du bail, de ses prorogations et/ou de ses renouvellements à charge pour lui d'en aviser le BAILLEUR par l'effet d'un congé donné dans les formes et délai de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

ARTICLE III : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Il est rappelé que le bail commercial entre les sociétés « SCI THREE » et « ANALB » prévoyait la désignation des lieux loués suivante : « *Activité de vente de vêtements et d'équipement de la personne à l'exclusion de toute autre même temporairement* ».

Dans le présent bail commercial, le Bailleur accorde à son Preneur, une déspécialisation totale de son activité, afin que ce dernier puisse exercer dans les lieux loués la nouvelle activité suivante à compter de ce jour :

La Nouvelle destination des lieux loués est la suivante : « *l'exploitation exclusive d'un fonds de commerce de vente de cuisines sur mesure, meubles de rangement et salle de bains* ».

Cette déspécialisation totale accordée par le Bailleur à son Preneur, est conditionnée par le versement ce jour, par le Preneur au profit du Bailleur d'une indemnité de déspécialisation totale, d'un montant de DIX MILLE EUROS HORS TAXES (10 000 € HT).

Dont quittance

La destination des lieux exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, sauf l'accord préalable et écrit du BAILLEUR sous forme d'avenant au présent bail à peine de résiliation dudit bail si bon semble au BAILLEUR.

Il est précisé que le respect de la destination des Lieux Loués constitue, dans la commune intention des Parties, une condition déterminante du bail.

En tant que de besoin, il est rappelé que si le PRENEUR souhaite pouvoir exercer des activités connexes ou complémentaires le PRENEUR devra avertir préalablement le BAILLEUR, dans les conditions de l'article L 145-47 du code de commerce.

L'exercice de tout commerce non autorisé, de même que le défaut de respect des procédures légales constituera une infraction susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutoire si bon semble au BAILLEUR.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ces activités sans aucun recours possible contre le BAILLEUR.

L'activité exercée par le PRENEUR ne devra donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

ARTICLE IV : CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti aux clauses et conditions ordinaires et de droit et aux conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter, à remplir et à accomplir sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à aucune diminution de loyer ci-après fixé et sous peine de tous dépens, de dommages et intérêts, même de résiliation du bail, si bon semble au BAILLEUR.

ETAT DES LIEUX - Un Etat des lieux est établi de manière amiable et contradictoire par les parties ce jour, afin qu'il soit annexé au présent bail commercial.

Le Preneur déclare prendre les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

En cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur, pour autant que le Bailleur ait été expressément informé au préalable de la cession à la charge du Preneur.

Lors de la restitution des locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire à la charge du Preneur.

S'il s'avère nécessaire d'établir un état des lieux d'entrée par exploit d'huissier, ou s'il existe un désaccord entre les parties sur les conditions d'établissement de ce document, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties. A défaut de cet état, le Preneur sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives ».

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives dont celles prévues à l'article 1754 du Code Civil.

Il exécutera à ses frais, risques et périls, pendant la durée du bail les réparations d'entretien dont celles prévues à l'article 605 du Code Civil, celles résultant de son fait, de celui de son personnel ou encore de sa clientèle. Il aura à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet du local faisant l'objet des présentes.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble du local loué, sa toiture, les installations techniques et notamment les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture ; procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.

Le preneur devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en raison de dégâts causés par les infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra également entretenir, réparer ou remplacer si besoin est, et à ses frais les installations électriques, la plomberie, les portes, volets roulants, chauffages, climatisations, les installations de sécurité incendie, ainsi que les peintures extérieures et intérieures.

Le bailleur se réserve le droit de vérifier, à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

Si pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils qui existeraient dans les lieux loués devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il sera entièrement à la charge du preneur sans recours contre le bailleur.

Le preneur ne pourra rien faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toute détérioration qui viendrait à se produire dans les lieux loués et qui rendrait nécessaire des travaux.

Les grosses réparations visées par l'article 606 du code civil seront à la charge du Bailleur, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

En conséquence, le preneur devra informer immédiatement le bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire au cours du bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre.

Le preneur devant entretenir les lieux loués en bon état de toutes réparations, il est indiqué que le bailleur n'aura aucune obligation à l'endroit du preneur mais, dans l'intérêt général, le bailleur pourra faire exécuter à son initiative et pour le compte du preneur, les réparations et l'entretien nécessaires.

Il en sera de même en cas de carence constatée du preneur dans son propre local et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant huit jours.

L'obligation d'entretien du preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires et le bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du bail.

Le preneur devra rendre les lieux en bon état d'entretien et de réparations de toute nature à l'expiration des relations contractuelles.

Le preneur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil et s'engage à effectuer les réparations dans les conditions des présentes même si elles sont occasionnées par vétusté (sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, conformément à l'article R145-35,2°/ du Code de Commerce) ou force majeure.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux et de ses équipements et portant sur :
 - Les planchers, plafonds, cloisons non porteuses, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - Les menuiseries intérieures et extérieures,
 - Les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - Les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - Les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - Les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - Les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - Les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - Les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - Les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - Les revêtements des murs, plafonds et sols.
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des locaux et de ses équipements rendus nécessaires par le propre fait du Preneur.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que

définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur pour le montant des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, le coût de du remplacement à l'identique étant pris en charge par le Bailleur.

- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Preneurs.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.
- Les honoraires de gestion des loyers .

GARNISSEMENT - Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

MISES AUX NORMES - Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, ou celle qui serait éventuellement autorisée par le "Bailleur" notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil, qui resteront alors à la charge du Bailleur.

Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Le Preneur déclare être informé des dispositions de la loi n°2005-102 du 11 Février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées qui fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre à ces obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Il déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation sans aucun recours possible contre le Bailleur.

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.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur". Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Dans le cadre de sa nouvelle activité, le bailleur autorise expressément le Preneur à réaliser dans les lieux loués les travaux suivants, dans les conditions de l'alinéa précédent :

- Pose/mise aux normes de carrelage sur la totalité de la surface commerciale,
- Mise en place du chauffage/climatisation pour l'ensemble de la surface,
- Pose de l'éclairage général du magasin,
- Mise en place d'un faux plafond sur la totalité de la surface commerciale,
- Remise aux normes de l'électricité,
- Pose de cloisons amovibles indispensables à l'activité,
- Mise en exposition de meubles de cuisines et de salles de bains,
- Pose d'un éclairage d'ambiance,
- Pose d'enseignes et pictogrammes de façade.

Il est annexé les plans et descriptifs des travaux envisagés par le Preneur dans les lieux loués qui sont donc expressément autorisés par le Bailleur, ainsi que le plan d'agencement de la cellule.

AMELIORATIONS - Toutes les modifications qui auront pu être apportées au gros œuvre, ainsi que toutes les constructions, les améliorations et embellissements, travaux d'aménagement, de quelque nature que ce soit, réalisés dans les lieux loués, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination, demeureront acquis au bailleur, sans indemnité lors de la résiliation définitive du bail renouvelé une ou plusieurs fois. La règle de l'accession ne jouera que lors de la rupture définitive des relations contractuelles.

Tout matériel pouvant être déplacé sans dommages pour l'immeuble sera enlevé par le preneur à l'expiration du bail. Toutefois les faux plafonds et les éléments accrochés à ceux-ci, les installations d'éclairage, de chauffage et de climatisation et plus généralement tous les éléments et équipements de second œuvre ne seront en aucun cas démontés et resteront la propriété du bailleur, sans indemnités, lors du départ du locataire.

Si le présent bail prend fin avant sa date d'échéance et pour quelque cause que se soit, l'accession se fera au profit du bailleur dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles.

Le preneur devra rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toute sorte, faire dresser à ses frais par l'architecte du bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

TRAVAUX - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, 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, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours (21 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.

JOUISSANCE DES LIEUX - Le Preneur devra jouir des lieux raisonnablement, se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité. Le Preneur s'engage par ailleurs à adhérer à l'association des commerçants de la zone commerciale et à participer à cette association dans le but de dynamiser la zone commerciale.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'il soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le bailleur déclare :

- Qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les lieux loués dans les trois années suivantes ;

- Qu'il n'a pas réalisé de travaux dans les lieux loués au cours des trois années précédentes.

Le bailleur devra réitérer les deux déclarations ci-dessus tous les trois ans, en joignant au besoin un budget prévisionnel pour les travaux à réaliser dans les trois ans ou leur coût pour les travaux réalisés depuis trois ans, dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, conformément à l'article R145-37 du Code de Commerce.

EXPLOITATION - Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part

du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

ENSEIGNES - Le local devra être exploité sous l'enseigne « CUISINELLA ».

L'enseigne est déterminante du consentement du bailleur au présent contrat.

Préalablement à sa pose par le preneur, l'enseigne devra être agréée par le propriétaire, dans le souci de respecter une cohérence architecturale dans toute la zone commerciale.

Le preneur devra, en conséquence, maintenir cette enseigne pendant toute la durée de son exploitation au sein du Parc d'activités commerciales.

Celle-ci ne pourra donc être modifiée qu'avec le consentement exprès et par écrit du bailleur.

En cas d'impossibilité par le preneur de maintenir son enseigne pendant la durée du bail pour des raisons indépendantes de sa volonté, celui-ci pourra proposer au bailleur une nouvelle enseigne de niveau, de gamme et de notoriété équivalentes sur l'ensemble du territoire national.

Le bailleur pourra refuser cette enseigne en motivant son refus.

En cas d'accord, un avenant au bail sera régularisé entre les parties.

Le Preneur pourra apposer sur la façade du magasin son enseigne, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

IMPOTS-CHARGES

Le preneur supportera toutes les charges de ville, de police et de voirie et se soumettra à tous les règlements en vigueur et spécialement aux règles de sa profession.

Il remboursera au bailleur la quote-part de la charge des locaux loués, savoir les prestations, les impôts fonciers, et taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes locatives, la taxe de balayage, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et plus généralement toutes charges pouvant grever l'ensemble immobilier, liées à l'usage de la surface louée ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement, conformément à l'article R 145-35, 3° du Code de Commerce.

Les charges comprennent également les charges de l'association syndicale libre :

La société « SCI THREE » est en effet adhérente d'une association syndicale des propriétaires (ASL), qui regroupe des propriétaires fonciers sur la zone commerciale de JACOU et qui permet d'effectuer en commun des travaux d'amélioration, d'entretien (notamment des espaces verts, du bassin de rétention, des parkings), des opérations de promotions, d'animation, de publicité et de mise en valeur de la zone commerciale, de gardiennage de la zone commerciale, ainsi que les dépenses d'éclairage du parking.

Les charges sont ainsi réparties entre les membres de l'ASL, propriétaires fonciers de la zone commerciale de JACOU, en fonction des surfaces de chacun.

De convention expresse entre les Parties soussignées, il est convenu que PRENEUR remboursera au BAILLEUR, le montant des charges que le BAILLEUR supportera au titre des charges de l'ASL pour son local, telles que définies dans les statuts de ladite ASL.

A titre de condition essentielle et déterminante du bail commercial, le PRENEUR s'oblige à respecter toutes les décisions prises par l'ASL, dont il devra être informé par le BAILLEUR, ainsi que tous cahiers des charges et règlements intérieurs.

Il est expressément indiqué que la quote-part de la charge des locaux loués est déterminée en fonction du rapport entre la surface exploitée par le Preneur et la surface totale exploitée de l'ensemble immobilier.

En ce qui concerne les charges de l'ASL pour l'ilot numéro 10 - lot numéro 27, la quote-part de ces charges refacturées au Preneur correspond aux tantièmes suivants : 113 mètres carrés sur les 25 266 mètres carrés de tantièmes généraux, suivant le tableau de répartition des charges ci-annexé.

L'inventaire des catégories de charges afférentes aux lieux loués, visées à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, figure en annexe des présentes.

Le bailleur communiquera au preneur avant le 30 Septembre de chaque année un état récapitulatif de l'ensemble des charges, impôts, taxes et redevances liées au bail au titre de l'année civile écoulée, conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce.

Le paiement des charges se fera de la manière suivante :

1. Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, soit mensuellement, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge, comprenant les charges de l'ASL.

Cette provision est fixée à CENT TRENTE CINQ EUROS MENSUELS (135 €) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

2. Le Preneur versera également au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, soit mensuellement, une provision sur sa quote-part de taxe foncière, à sa charge.

Cette provision est fixée à CENT CINQUANTE EUROS MENSUELS (150 €) et sera ajustée chaque année en fonction du montant de la taxe foncière de l'année précédente.

Avant le 30 Septembre de chaque année, le Bailleur communiquera au Preneur un récapitulatif annuel du montant des charges, taxes et prestations à la charge du Preneur, et facturera au Preneur le reliquat dû par le Preneur, si les provisions mensuelles versées par le Preneur s'avèrent insuffisantes à couvrir l'ensemble des charges, taxes et prestations à la charge du Preneur.

Le preneur s'engage à verser, au bailleur, le montant des charges, taxes et prestations dues, sur présentation des factures établies par le Bailleur.

A l'inverse, le Bailleur s'engage à restituer au Preneur le trop versé, le cas échéant.

Le Preneur supportera et acquittera exactement ses contributions personnelles mobilières, et autres impôts et taxes, de toutes natures, auxquelles le Preneur pourra être personnellement tenu à quelque titre que cela soit de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il supportera tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux prévus quel qu'en soit le mode d'imposition.

En cours de bail, le Bailleur devra informer le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

ASSURANCES

Les lieux loués devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

1. Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

2. Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

En tout état de cause, si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le propriétaire soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur devra adresser dans les huit jours de son entrée en jouissance, une attestation détaillée de ses polices d'assurance à effet de l'entrée en vigueur du présent bail.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de deux jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations. En cas de sous-location

autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire- gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

CESSION - SOUS-LOCATION - Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du Bailleur sous peine de nullité des cession ou sous-location consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément à l'article L 145-16-2 du Code de Commerce, et pour la durée restant à courir de la période de neuf ans en cas de sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location ou mise en location-gérance du fonds de commerce devra être réalisée par acte authentique ou par acte sous seing privé, auquel le "Bailleur" sera appelé à concourir, et dont une copie lui sera remise aux frais du Preneur dans le mois de la signature. Les stipulations du présent article « CESSIION – SOUS-LOCATION » seront pleinement applicables en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce.

Nonobstant toute clause contraire, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

DESTRUCTION - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

VISITE DES LIEUX

En cours de bail : Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte, après en avoir été préalablement informé, visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, pour s'assurer de leur état.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures

fixes, qui seront déterminés d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur. Le Preneur souffrira l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS - Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué ou de son représentant, un état des lieux, Quinze jours avant la date de restitution des locaux.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur, et prévoira un état des lieux complémentaire dès après le déménagement du Preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le Preneur devra, dans les quinze jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

LOIS ET USAGES

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

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de VINGT NEUF MILLE HUIT CENT VINT SIX EUROS (29 826 €) que le Preneur s'oblige à payer mensuellement, en 12 termes égaux, et par avance le premier jour de chaque mois, de DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (2 485,50 €) hors taxes et hors charges chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le loyer est soumis à la TVA.

Concernant les modalités de paiements, ce loyer est payable par prélèvement automatique par le bailleur sur le compte du preneur.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera ajusté automatiquement, pour chaque période annuelle, **au de chaque année**, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

La première indexation aura donc lieu **le** .

Pour l'application de la présente de la présente clause de révision, il est précisé que l'indice de base sera **l'indice du Trimestre**, soit **l'indice** et les indices de comparaison seront relevés selon une périodicité elle-même annuelle, conformément à l'alinéa 2 de l'article L 112-1 du Code Monétaire et Financier. En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns et les autres d'une période de variation d'un an.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté d'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président à la requête de la partie la plus diligente.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le Preneur verse ce jour au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (2 485,50 €) à titre de dépôt de garantie, correspondant à un mois de loyer hors taxes et hors charges.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf application de la loi.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le Bailleur, le présent

bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au Preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il ya lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en oeuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le “ bailleur promettant ” déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du “Preneur” en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du “Bailleur” en même temps que chaque règlement.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le "Preneur" se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au "Bailleur", par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le “Preneur” devra donner la préférence au “Bailleur” sur toutes autres personnes.

En conséquence, le “Bailleur” aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le “Bailleur” aura un délai de trente jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Preneur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le “Preneur” précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du “Preneur” avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du “Preneur”, le "Bailleur” ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.
- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le "Preneur" ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au “Bailleur” par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le “Bailleur”, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le “Bailleur” de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au "Bailleur", ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation aux termes desquels le Bailleur doit faire établir par un professionnel et tenir à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande, un diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

Le preneur déclare renoncer purement et simplement à demander ce diagnostic, et décharge le bailleur et le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

ENVIRONNEMENT

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du "Preneur" pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées pourra permettre au "Bailleur" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels - factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport - arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le "Bailleur" ne soit pas inquiété sur ces sujets.

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS (ESRIS) : ALEAS NATURELS, MINIERS OU TECHNOLOGIQUES, SISMICITE ET POLLUTION DES SOLS

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été :

- Plan de prévention des risques Inondation approuvé le 14 août 2003. »

Le Preneur reconnaît expressément avoir été informé de la situation des lieux loués au regard des aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols par le Bailleur, en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, par la déclaration jointe au présent acte de bail commercial.

Absence de sinistre

Le VENDEUR déclare, qu'à sa connaissance, l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

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 et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

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

Le “Preneur” atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu’il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu’il n’est pas et n’a jamais été en état de cessation de paiements, sous une 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.

IMPREVISION

En considération des informations nécessaires et utiles connues par chacune des parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des parties.

Cette renonciation des parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de ses renouvellements.

Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le présent acte pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement à la demande de l'une ou l'autre des parties à charge pour elle dans supporter le coût. En cas de demande conjointe le coût sera partagé par moitié.

FRAIS DES PRESENTES

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

Les honoraires de rédaction du présent bail commercial dus au cabinet « SOGINIM-AVOCATS » seront à la charge du Preneur et s'élèveront à la somme de 1 950 Euros Hors Taxes. Ces honoraires facturés par le cabinet « SOGINIM-AVOCATS » à la société « SCI THREE » seront refacturés au Preneur par la société « SCI THREE » pour ce même montant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, chacune en son siège social.

COMPETENCE

Pour tous litiges pouvant survenir entre elles dans, l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux tribunaux du ressort des lieux loués.

RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent :

- le présent bail,
- Plan des lieux loués,
- Etat des lieux,
- l'état des servitudes risques,
- liste des charges récupérables.

Fait à _____, en TROIS exemplaires originaux

Le

« Lu et approuvé »

Pour le Bailleur

« SCI THREE »

Représentée par Monsieur Bernard FOULQUIER – Gérant

« Lu et approuvé »

Pour le Preneur

SARL « PERRIGAL »

Représentée par Monsieur Michael PERRICHON

ANNEXE : LISTE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES RECUPERABLES SUR LE PRENEUR

- Taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe de balayage,
- La taxe d'aménagement,
- Les charges de l'association syndicale libre, savoir les frais de nettoyage, d'entretien, d'amélioration et de remise en état des parties communes et de leurs installations, notamment les espaces verts, les bassins de rétention, les parkings, les charges d'éclairage des parties communes, les frais d'enlèvement des déchets et détritiques courants, les facturations d'approvisionnement en eau des équipements collectifs du Centre Commercial, les frais de garde et de surveillance, les frais de maintenance de toutes les installations et tous les équipements de sécurité, les opérations de promotions, d'animation, de publicité et de mise en valeur de la zone commerciale, les frais et honoraires de gestion du centre Commercial,
- Et plus généralement toutes charges pouvant grever l'ensemble immobilier, liées à l'usage de la surface louée ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement, conformément à l'article R145-35, 3° du Code de Commerce.

« Lu et approuvé »

Pour le Bailleur

« SCI THREE »

Représentée par Monsieur Bernard FOULQUIER – Gérant

« Lu et approuvé »

Pour le Preneur

SARL « PERRIGAL »

Représentée par Monsieur Michael PERRICHON