

BAIL COMMERCIAL



ENTRE LES SOUSSIGNES :

SNC PATRICK SAURAT ET COMPAGNIE, représentée par son gérant Monsieur Patrick SAURAT y demeurant au siège social 4-6 Cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX RCS DE BORDEAUX sous le n° B 327 492 237

D'une part,
LE BAILLEUR

ET

Madame Joëlle ESPIAUT épouse LAFON, née le 24 décembre 1953 à BORDEAUX (33), de nationalité française, demeurant 1 rue du Château d'eau 33600 PESSAC.

Madame Paule Najat NOUKRI, née le 01 février 1974 à OULED ABDOUN (MAROC), de nationalité française, demeurant 42 Cours Saint Louis 33300 BORDEAUX.

Il est précisé que :

Madame Joëlle LAFON et Madame Paule NOUKRI agissent tant en leur nom personnel qu'en leur qualité d'associées et de futures gérantes de la société de diffusion et distribution de biens et services (S2DBS), SAS en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, et pour le compte de la dite société en formation. En cas de non immatriculation de la société sus nommée dans un délai expirant le 31 mars 2013, les obligations résultantes des présentes se trouveront avoir été contractées de façon définitive par Madame Joëlle LAFON et par Madame Paule NOUKRI solidairement

D'autre part,
LE PRENEUR

PNN

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale à savoir :

- « LE BAILLEUR » désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- « LE PRENEUR » désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI :

Par les présentes, LE BAILLEUR LA SNC PATRICK SAURAT donne à bail à usage commercial AU PRENEUR
qui accepte les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble en copropriété sis à BORDEAUX 4 et 6 Cours de l'Intendance et 3 à 13 rue SAIGE.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Les dits locaux sont constitués par les lots :

- lot : 216 6 Cours de l'Intendance (30m² SHON)
- un local en sous-sol à usage de réserve 7 rue SAIGE partie lot 225 (17m² SHON)

Lesdits locaux correspondent aux plans annexés in fine et tels que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue de la présente location.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou technologiques, prescrit ou approuvé ou dans une commune de sismicité.

Un état des risques naturels et technologiques a été visé par les parties.

Il est précisé par le bailleur que le local loué n'est pas concerné par le risque amiante (dossier technique amiante - 22/01/2009).

AS.

 2
PNN

ARTICLE 2 : DUREE

Le bail est consenti par le bailleur au preneur, pour une durée de 12 années entières et consécutives qui commencera à courir à dater du 01 mars 2013.

Toutefois le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale et le bailleur jouira de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21, L145-24 du Code de Commerce afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécution des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'un et l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par acte d'huissier six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours et le tout conformément à l'article L145-4 du Code de Commerce.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX

Le preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier la destination des lieux loués affectés spécialement à l'exploitation d'un fonds de commerce de :

« ARTICLES DE DECORATION, CADEAUX, SOUVENIRS, OBJETS PUBLICITAIRES, ARTS DE LA TABLE ET PRODUITS ACCESSOIRES ».

Dans l'hypothèse où le preneur désirerait adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, il devra se conformer aux dispositions des articles L145-48 et suivants du Code de Commerce et demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévue (s) au bail.

Ledit fonds restera ouvert et achalandé sans que le preneur ou ses ayants cause cessent même momentanément de l'employer à son usage actuel, sous réserve des dispositions de l'article L145-42 du Code de Commerce prévoyant que les clauses de résiliation de plein droit pour cessation d'activité cessent de produire effet pendant le temps nécessaire à la réalisation des transformations faites en application des dispositions du titre sept de ladite loi, ledit délai ne pouvant excéder six mois à dater de l'accord sur la déspecialisation ou de la décision judiciaire l'autorisant.

Il devra exercer de manière continue et effective le ou les commerces autorisés qui ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.



Le preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au bailleur ou gérant de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garanties de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

L'autorisation d'exercer, présentement accordée, ne saurait engager la responsabilité du bailleur et ce de quelque manière que ce soit et notamment en ce qui concerne les autorisations administratives éventuellement nécessaires dont le preneur déclare et reconnaît faire son affaire personnelle de telle manière que le bailleur ne puisse être concerné, inquiété ou recherché de quelque manière et à quelque moment que ce soit.

Le preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Les notifications éventuellement adressées au bailleur et concernant le preneur en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du bailleur tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du preneur de garantir le bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Le preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le bailleur se réservant en conséquence la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux de l'immeuble et ce, à quelque moment que ce soit, pour toutes activités même dans les commerces ou activités susvisées.

ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

Le bail sera consenti et accepté aux conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts, savoir

1 – Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, sans distinction, grosses ou menues.

Le preneur aura notamment à sa charge le remplacement des fenêtres, fermetures, toutes installations canalisations, appareils, cette énumération n'étant

AS.



4

PNN

pas limitative et plus généralement, tous les éléments garnissant et composant les lieux loués.

Cela inclut également à la charge du preneur tous travaux de mise en conformité ou d'adaptation aux règles de sécurité d'incendie, d'accessibilité, d'hygiène, d'environnement ou d'autres tels qu'exigés par la réglementation et/ou l'autorité publique (Commission de Sécurité, etc...).

2 – Garantie

Le preneur devra garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis pendant toute la durée du bail de matériel, marchandises et objets en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et accessoires, charges et prestations, ainsi que de l'exécution des conditions du bail.

3 – Assurances

Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie, le dégât des eaux, bris de glace, gel, explosions, vols, risques locatifs et recours des voisins, par une compagnie solvable, tant les lieux loués que les marchandises, matériel, mobilier, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne pour le bailleur, les colocataires ou pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte, du montant de la surprime payée par lui, et en outre, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Au cas où les lieux loués seraient détruits en partie ou en totalité par un incendie dont le bailleur serait ou non responsable, le preneur ne pourra de convention expresse réclamer aucune indemnité autre que celle qui serait, le cas échéant, allouée au bailleur par sa compagnie d'assurances pour les dommages causés au preneur.

Le locataire s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses affaires personnelles.

Le bailleur déclare conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apportée par des tiers à sa jouissance.

AS.

5
PNN

Le preneur devra assurer sa privation de jouissance et sa perte d'exploitation.

Il ne pourra exercer de recours contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués pour quelque cause que ce soit à lui-même ou aux gens à son service, pour vol commis dans les lieux loués, pour interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, pour dégâts causés aux lieux loués ou objets s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations ou d'humidité, le preneur devant s'assurer contre ses risques sans recours contre le bailleur.

Dans aucun cas, même après décès, il ne pourra être fait dans les locaux loués aucune vente publique de meubles ou objets mobiliers.

4 – Entretien – Réparation

Le preneur devra entretenir les lieux loués en bon état de réparations et d'entretien pendant le cours du bail et les rendre tels à son expiration y compris les réparations rendues nécessaires par la vétusté.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Il devra assumer les travaux et réparations rendus nécessaires par l'adaptation du local loué aux normes correspondant au commerce exercé dans le local loué.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages, assurer ou supporter l'entretien et le ravalement des façades.

Il devra supporter toutes les servitudes énumérées dans le règlement de copropriété du bâtiment dont s'agit.

Il aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Il devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone, ou de télé distribution.

AS.

 6

PNN

Il devra aviser immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du bailleur.

Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qu'il résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'a constaté et il serait tenu personnellement responsable de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

5 – Accession

Le preneur devra laisser à la fin du présent bail les lieux loués dans l'état où ils se trouveront avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, notamment en cas de jeu de la clause résolutoire, sans pouvoir en conséquence y porter atteinte ni réclamer aucune indemnité du bailleur, le preneur perdant tout droit de propriété à leur égard, à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement desdits lieux dans leur état primitif aux frais du preneur, même s'il a autorisé lesdits travaux.

6 – Conditions générales de jouissance

Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de la maison ne soient troublés en aucune manière par le fait du preneur ou des gens qu'il emploiera à son service, de ne faire aucun travail avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner les voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Il ne pourra faire usage dans les lieux loués d'aucun appareil qui puisse détériorer les lieux loués.

Il devra strictement respecter les prescriptions du règlement de copropriété énoncé, règlement qu'il déclare bien connaître, le bailleur se réservant le droit d'y apporter toute modification.

Il est donc rappelé qu'il prendra toutes les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et pour empêcher l'existence d'animaux et



d'insectes nuisibles. Il exercera une surveillance sur son personnel et veillera à sa bonne tenue.

Il devra garantie immédiate au bailleur en cas d'actions des tiers relatives aux dits troubles.

Il ne pourra installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues, inscriptions sur les façades sans une autorisation écrite et préalable du bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état ; sa responsabilité sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations ; toutefois, il aura le droit de disposer une enseigne professionnelle, sur la façade, sauf au preneur à se soumettre à l'autorisation du bailleur ainsi qu'au règlement de copropriété ainsi qu'aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Les dimensions et forme seront soumises à l'appréciation du bailleur avant exécution, ce dernier se réservant la possibilité d'interdire expressément toutes enseignes qui nuiraient à l'harmonie de l'immeuble ; l'installation sera faite aux risques et périls du preneur qui devra veiller à ce qu'elle soit solidement installée ; il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

7 – Changement de distribution – Modification matérielle des lieux

Le preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement par écrit, l'autorisation du bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seraient à la charge du preneur.

8 – Travaux

Le preneur devra, sans aucune indemnité ou diminution de loyer, souffrir tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans tout ou partie de l'immeuble loué ou dans les immeubles voisins et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter et alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

As.

8

PNN

Il devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements, divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

9 – Cession – Sous -Location

Sauf à son successeur dans le commerce, le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur à peine de nullité de la cession et même de résiliation immédiate des présentes ou de dommages intérêts si bon semble au bailleur, le droit au bail devant être cédé obligatoirement avec le fonds de commerce.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite de même que tout prêt même à titre gracieux et pour un court délai de tout ou partie des locaux, ainsi qu'une mise en location gérance du fonds.

L'autorisation éventuelle de sous-location (totale ou partielle) doit être expresse et écrite et ne porter aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du bail expressément stipulée par les parties.

Toute cession ou sous-location pour être valable devra être faite par sous seing privé ou acte notarié en présence du bailleur ou lui dûment appelé et ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers, à l'entière exécution du présent bail, de manière que le bail leur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice des droits qu'il aura de poursuivre le preneur sans discussion préalable du ou des cessionnaires ou sous-locataires.

Le texte intégral de la cession par acte authentique ou sous seing privé devra être préalablement soumis au bailleur et ce, quinze jours au moins avant la réalisation effective de la cession.

A cet effet, un original de l'acte de cession ou de sous-location sera délivré au bailleur sans frais à sa charge, dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire direct, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail, étant précisé que tous ceux qui deviendront cessionnaires du présent bail, demeureront tenus envers le bailleur solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'entière exécution du bail pendant toute sa durée, dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient cédé leur droit audit bail.

Au cas où la cession n'aurait pas été régulièrement notifiée au propriétaire, le cessionnaire restera responsable à l'égard de celui-ci de toutes les dettes éventuelles du cédant.

Ad.

[Signature] 9

Paul

Droit de préférence : le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le bailleur aura la faculté dans le délai de réception de cette notification d'informer le preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Le preneur ne pourra se substituer à quelque titre que ce soit et notamment de gérance libre une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

En cas d'autorisation expresse d'une location-gérance, l'acte de location-gérance devra à peine de nullité de plein droit du présent bail, si bon semble au bailleur, comporter garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la location-gérance.

10 – Règlement administratif

Il est expressément convenu entre parties que si des lois, décrets ou règlements administratifs venaient, à raison de la nature même des activités exercées par le preneur à son entrée dans les lieux ou de celles qu'il serait amené à y adjoindre ou à y substituer, suite à une autorisation conventionnelle, judiciaire ou légale, tant pendant le cours du présent bail que durant les divers baux de renouvellement à venir, à imposer la mise en conformité des locaux ci-dessus donnés en location avec des règles d'hygiène, de non pollution, de maintien de l'environnement, d'urbanisme, de voirie, de sécurité ou autres, l'intégralité des travaux à entreprendre seraient exécutés à l'initiative et aux frais exclusifs du preneur qui s'engage à en communiquer le projet complet au bailleur afin que celui-ci soit en mesure de faire contrôler leur compatibilité avec la solidité et l'esthétique de l'immeuble par l'architecte de son choix dont les honoraires seront réglés par le preneur.

 10

11 – Visite des lieux

Le preneur devra laisser au bailleur ou à son représentant, à tous entrepreneurs ou ouvriers, l'accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile et notamment en cas de travaux ou de mise en vente de l'immeuble ou durant les six mois qui précéderont la cessation de la location.

Ils devront pendant le même temps laisser les bailleurs apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

12 – Restitution des lieux

Le preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

13 – Nantissements

Tous les nantissements qui seront consentis par le preneur devront, pour être opposables au bailleur, lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

14 – Impôts taxes et charges

Le preneur devra acquitter les contributions personnelles, frais d'ordures ménagères, frais d'assainissement, mobilières et de toutes taxes locatives, toutes taxes locatives dont les locataires sont ordinairement tenus, ainsi que toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que toutes charges de police, de ville et de voirie.

Il devra en justifier au bailleur à toute réquisition.

A.S.

 11

P.N.V.

Il remboursera également au bailleur la totalité des charges de copropriété correspondant aux locaux loués ainsi que la quote part de l'impôt foncier calculée comme pour les charges, de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués.

Les parties communes ainsi que leurs charges sont définies par le règlement de copropriété susvisé.

Le preneur règlera au bailleur en même temps que le loyer principal, une provision sur les charges et taxes.

Le compte définitif des charges s'effectuera annuellement et cette provision sera réajustée chaque année en fonction du compte définitif des charges pour l'année précédente.

Dans le cas où les locaux loués ne comporteraient pas de compteur divisionnaire enregistrant la consommation d'eau, le bailleur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location soit un abonnement direct du locataire à la compagnie de eaux, soit la pose de compteur divisionnaire.

Dans ce cas, comme dans l'autre, le preneur aura à supporter tous frais de modification d'installation de pose et fourniture de conduite et de compteur.

15 – Tolérances

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document préalable, écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification préalable expresse et écrites.

Le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle qui aurait reçu l'autorisation du bailleur, indivisible au seul bénéfice de ce dernier.

En cas de co preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Qu'au cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes clauses et conditions du présent bail, tous frais de signification étant à la charge de celui à qui elle sera faite



16 – Démolition de l'immeuble

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.

17 – Lois et usages locaux

Pour toutes clauses non prévues aux présentes, les parties entendent se référer à la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : LOYER ET ACCESSOIRES

Loyer

Le preneur règlera un loyer annuel de 42 000 € HORS TAXES, valeur au 1^{er} trimestre 2013, que le preneur s'oblige à payer par trimestre et d'avance soit avant le 5 du premier mois de chaque trimestre.

Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée.

Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur en sus desdits loyers, le montant de la TVA ou de tout autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le preneur règlera au bailleur, en même temps que le loyer principal, les impôts et charges ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus à l'article 14.

Il est expressément stipulé que les paiement auront lieu au siège du bailleur ou en tout autre endroit choisi par lui, conformément à la loi, la simple remise d'un chèque bancaire ou chèque de virement ne pouvant pas valoir libération des débiteurs.

ARTICLE 6 : REVISION DU LOYER

A. J.



Le loyer ci-dessus mentionné sera de plein droit et sans aucune formalité ni demande indexée le 1^{er} janvier 2014, puis ensuite tous les ans à la même date, en fonction des variations de l'indice nationale du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 – 4^{ème} trimestre 1953) les indices de référence étant :

- initialement l'indice du 1^{er} trimestre 2013,
- et ultérieurement les indices correspondant au mois au cours duquel interviendra l'indexation.

Dans le cas où les indices viendraient à disparaître ou ne pourraient recevoir application pour quelque cause que ce soit, il leur sera substitué l'indice de remplacement,

- ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des parties désigné d'un commun accord entre elles,
- ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui en cas de refus, déport ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

ARTICLE 7 : DROIT D'ENTREE

Le preneur verse au bailleur la somme de CENT MILLE EUROS HORS TAXE (100 000 € hors taxe) à titre de droit d'entrée et selon les modalités suivantes :

- 50 000 € HT + TVA à la signature des présentes,
- 50 000 € HT + TVA le 1^{er} juillet 2013.

Il est précisé que ce versement à la date indiquée est considéré par les parties comme une condition substantielle du présent accord et qu'à défaut de paiement à la dite date le bail sera résilié de plein droit et sans mise en demeure, le bailleur conservant à titre d'indemnité les 50 000 € de droit d'entrée versé ce jour.

Ce versement a le caractère d'une indemnité destinée à compenser la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au preneur de la « propriété commerciale ».

En conséquence et puisque cette somme ne peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyer, il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyers ultérieurs.

Le loyer correspondant par ailleurs à la valeur locative des lieux, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître, il ne sera également tenu aucun compte de ce versement lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

ARTICLE 8 : DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse à la signature des présentes la somme de DIX MILLE CINQ CENT EUROS (10 500€) représentant trois mois de loyers HT à titre de dépôt de garantie.

Elle sera indexée en même temps que le loyer de façon à toujours correspondre à tout moment à trois mois de loyers.

Cette somme non productive d'intérêt, sera restituée au preneur dans le délai de deux mois après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le locataire.

ARTICLE 9 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé que, à défaut du paiement d'un seul terme de loyer ou accessoire à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou du règlement de copropriété, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce dernier délai, conformément aux prescriptions de l'article L145-21 du Code de Commerce non suivi d'effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur par une ordonnance exécutoire par provision nonobstant appel.

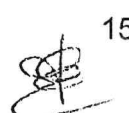
Dans ce cas, les loyers d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le dépôt de garantie mentionné ci-dessus demeurera acquis au bailleur.

En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, un mois après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues, automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais, contentieux, et ce indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement.

Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part productive d'un intérêt de retard au taux des avances sur titre de la Banque de France majoré de trois points, qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.



Tous les frais ainsi motivés par les infractions du locataire ainsi que ceux de procédure et d'expulsion et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, de même que les frais et honoraires de recouvrement seront à la charge du preneur.

ARTICLE 10 : FRAIS

Les frais et honoraires des présentes, droits de timbres et d'enregistrement ainsi que tous doubles, droits ou amendes s'il y a lieu, seront à la charge et sous la responsabilité du preneur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur au siège indiqué dans le préambule.

FAIT A *Andes* LE *20/02/2013*

LE BAILLEUR

lu et approuvé
Amand

LE PRENEUR

lu et approuvé
lu et approuvé

Annexes :

- plan
- état des risques naturels et technologiques

16

16 *PNN*