



BAIL COMMERCIAL

La SCI ADROQUER

Siège Social : 129, route d'Albi 31200 TOULOUSE

RCS TOULOUSE N° 800 391 120

Représentée par Madame Priscille CROCHU, dûment mandatée à cet effet.

Bailleur en tant que Crédit-Preneur dûment habilité, titulaire d'un crédit-bail auprès des sociétés Locindus, Banque Postale et Arkéa nommées le Crédit-Bailleur,

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Bailleur »

D'une part,

ET

Monsieur David LEGALLAIS

Né le 26.09.1967 à Loudéac (22)

Domicilié 10 rue de l'Orne 92600 Asnières sur Seine

Marié sous le régime matrimonial de la séparation de bien à Madame Ramona LEGALLAIS

Il est convenu que le Preneur dispose de la faculté de se substituer une société en cours de formation, dont il déclare être le futur gérant, de telle sorte que l'immatriculation de ladite société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera de plein droit reprise à son nom de tous les droits et obligations convenus aux présentes, qui seront alors réputés avoir été contractés dès l'origine par la société elle-même.

La substitution est autorisée pendant les trois (3) mois suivants la signature des présentes, le Preneur devant formuler une demande écrite au Bailleur en y annexant impérativement un extrait KBIS et la copie des statuts de la société substituée ainsi que le Procès-verbal d'Assemblée justifiant la reprise des engagements contractuels attachés aux présentes le cas échéant.

A défaut de transmission des pièces requises dans le délai imparti, le contrat de bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur ci-avant identifié et il en demeurera le seul titulaire.

Précision est ici faite que la substitution du Preneur sera actée par avenant séparé.

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Preneur »

D'autre part,

CELA ETANT DIT, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV.



TABLE DES MATIERES

A.	OBJET	3
B.	DESIGNATION	3
C.	TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX	4
D.	UTILISATION - DESTINATION.....	5
E.	CLAUSES DE NON CONCURRENCE	6
F.	PROMOTION COMMERCIALE COLLECTIVE DE ST MAX AVENUE.....	7
G.	DUREE	8
H.	CHARGES ET CONDITIONS.....	8
I.	ASSURANCES	12
J.	CESSION DU DROIT AU BAIL - APPORT EN SOCIETE	13
K.	SOUS-LOCATIONS	13
L.	LOYER.....	14
M.	INDEXATION DU LOYER.....	15
N.	CONDITION SUSPENSIVE.....	16
O.	CLAUSE RESOLUTOIRE	16
P.	DEPOT DE GARANTIE.....	16
Q.	DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR.....	17
R.	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE	18
S.	DOMICILE	18
T.	ATTRIBUTION DE JURIDICTION	18
U.	FRAIS	18
V.	SIGNATURES ANNEXES	18



A. OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, indivisiblement, au Preneur, ce qui est accepté par lui le local dont il est propriétaire ou Crédit Preneur dans le cadre d'un crédit-bail immobilier.

Ce bail est régi par les dispositions L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et aux dispositions du Décret n° 53.960 du 30.09.1953 non encore codifié.

B. DESIGNATION

a. Les Locaux Loués

1. Identification des Locaux Loués

- **L'entier ensemble immobilier**

Ensemble immobilier dénommé SAINT MAX AVENUE figurant au cadastre de la ville de Saint Maximin (60470) sous les références Section AE, numéro 233 et 234, sis 201 Rue des Girondins, détenu en pleine propriété, consistant en les lots n°1 à 35, 36-1, 36-2, 36-3, B, C et D, pour une surface totale de 16 743 m² composé de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et de bureaux au 1^{er} étage, ainsi qu'un parking commun d'environ 555 places.

- **Les locaux loués**

Au sein de l'ensemble immobilier ci-dessus identifié, le lot 5 référencé chez le Bailleur sous le n°5

2. Description des Locaux Loués

Il s'agit d'un local commercial d'une superficie locative d'environ 106 m² dont 90 m² de surface de vente. Il est composé d'une vitrine, d'une double porte d'entrée, de deux cassettes de climatisation, d'une réserve.

Et l'usage commun des places de parking

Voir plan du local ci-joint : périmètre du lot en jaune fluo.

b. Définition conventionnelle des parties communes et privatives

Si les lots sont soumis au régime de la copropriété, la distinction entre les parties communes et privatives résulte du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui y est annexé.

Si les lots loués ne sont pas soumis au régime de la copropriété :

Sont communes les parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires du site ou à certains d'entre eux seulement.

Sont ainsi parties communes si elles existent :

- les voies d'accès, les parkings
- le sol, les cours, les parcs et jardins,
- le gros œuvre des bâtiments, la toiture et les chéneaux, les éléments d'équipement communs, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privatifs
- les coffres, gaines et têtes de cheminée
- les locaux des services communs dont les sanitaires,
- les halls d'entrée, couloirs et paliers,



- les passages et corridors
- les galeries comprenant les appareils de climatisation
- les ascenseurs et machineries d'ascenseur.

Le Preneur supportera une quote-part des charges et des travaux d'entretien de ces parties communes.

c. Location en l'état

Ce local est loué en l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article C.c suivant.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier, ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties référant à la consistance et à l'état des locaux tels qu'ils se comportent, le Preneur qui reconnaît les avoir vus et visités déclarant dispenser le Bailleur d'une plus ample désignation.

C. TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX

a. A la charge du Bailleur :

Aucun.

b. A la charge du Preneur :

La totalité des travaux que le Preneur jugerait nécessaire à l'implantation de son activité de vente de produits cosmétiques dont notamment tous travaux d'embellissement et d'aménagement (soit en particulier faux-plafonds, les revêtements muraux, de sol...), et tous travaux d'équipement (soit électricité, câblage informatique et téléphonique, alarme, climatisation, chauffage...).

Le Preneur déclare réaliser les travaux suivants :

1. - Peintures intérieures
- Pose d'un carrelage
- Pose de nouveaux luminaires

2. Délai prévisionnel de réalisation des travaux : un mois

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur, dans le respect des dispositions de l'article F - CHARGES ET CONDITIONS ci-après, à réaliser à sa charge et sous sa responsabilité (les dommages éventuellement causés à l'ensemble immobilier étant à la charge du Preneur) les travaux nécessaires à l'implantation de son activité **et notamment ceux découlant de la réglementation sur les établissements recevant du public.**

Dans le cadre des travaux, le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur pour toutes les formalités éventuelles à accomplir auprès des administrations concernées si nécessaire. Le Preneur fait son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires et de tous les travaux de mise en conformité et est seul responsable en ce domaine.

En aucun cas le Bailleur ne pourra être inquiété du fait de ces travaux, ni recherché en responsabilité.

DLG
PC



Cette autorisation, conformément aux dispositions de l'article F - CHARGES ET CONDITIONS, est soumise à la condition essentielle que le Preneur remette au Bailleur préalablement à l'exécution des travaux et au plus tard au jour de la remise des clés, un dossier technique comprenant a minima :

- un descriptif exhaustif des travaux envisagés (modification de cloisonnement, des réseaux, de l'installation électrique, de chauffage....),
- un plan illustrant le descriptif,
- les coordonnées de la totalité des prestataires appelés à réaliser les travaux (devis idéalement), cette obligation étant cumulative avec l'obligation de transmettre l'intégralité des factures après réalisation desdits travaux accompagnés des attestations d'assurance professionnelles.
- La copie et le récépissé des déclarations administratives requises (déclaration préalable, permis de construire, demande d'autorisation d'ouverture s'agissant des ERP...).
- Les coordonnées du bureau de contrôle désigné

Ce dossier technique pourra toutefois être complété ou modifié en fonction des ajustements nécessaires et choix intervenants après la remise du dossier technique sous réserve d'en informer préalablement le Bailleur.

A défaut de production de ce dossier dont l'objet est de permettre au Bailleur d'exercer son droit de contrôle, ou en cas de non-respect par le Preneur de l'exécution complète des travaux, des conditions d'exécution ou même des délais, le Bailleur pourra, si bon lui semble, résilier purement et simplement le présent bail par application de l'article L - CLAUSE RESOLUTOIRE.

De plus, si le Bailleur a consenti au Preneur des réductions de loyer sous quelque forme que ce soit et sans qu'il soit utile pour lui de mettre le Preneur en demeure, ces réductions de loyers seront réputées nulles et non avenues et seront immédiatement exigibles et productives d'intérêts de retard en application de l'article 1231-6 du Code Civil.

Le délai prévisionnel de réalisation des travaux est fixé à un mois à dater de la prise d'effet du bail.

c. Etat des lieux

Lors de la remise des clés un état des lieux contradictoire sera établi.

Dans l'hypothèse où le droit au bail serait cédé, avec ou sans le fonds de commerce, et ce dans le respect de toutes les formalités requises à la clause « H. CESSION DU DROIT AU BAIL - APPORT EN SOCIETE », les parties conviennent contractuellement de se référer à l'état des lieux dressé contradictoirement à l'origine du bail, lequel fera foi entre elles, en ce qu'il porte sur l'appréciation de leurs obligations respectives, sauf pour l'une des parties de mandater un huissier à l'effet de dresser un nouvel état des lieux, et de prendre à sa charge le coût de l'acte.

En cas de renouvellement du bail, lors de la fixation du loyer commercial, les parties conviennent de se référer, à l'état des lieux dressé contradictoirement à l'origine du bail, lequel fera foi entre elles, en ce qu'il porte sur l'appréciation de leurs obligations respectives, sauf si les locaux font l'objet postérieurement à l'état des lieux initial, d'un rapport ou d'un pré-rapport par un expert judiciaire, désigné par le juge des loyers, ou toute autre juridiction compétente.

D. UTILISATION - DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués, ainsi qu'il s'y oblige, à l'exclusion de tout autre, qu'à l'usage de :



VENTE DE PRODUITS DE COIFFURE ET D'ESTHETIQUE, VENTE DE D'ACCESSOIRES ET D'USTENSILES DE BEAUTE

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais risques et périls, de la demande et de l'obtention de toutes autorisations administratives, en particulier s'agissant de l'exploitation des surfaces de vente ouvertes au public, ou de la sécurité incendie des établissements recevant du public, nécessaires à l'utilisation commerciale ou professionnelle des lieux loués.

- **Autorisation Administrative d'exploitation commerciale (CDEC – CDAC)**
- **Obtention le 11 mars 2010 pour une surface de vente de 9236 m²**
- **Obtention le 11 octobre 2011 d'une modification substantielle consistant en un changement des surfaces de vente à l'intérieur de l'ensemble commercial sans aucune extension**
- **Obtention par accord tacite le 3 mars 2013 d'une modification substantielle portant la surface totale à 11 727 m²**

Il est en outre précisé que l'usage et la destination contractuelle des locaux, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrativement nécessaire à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des activités du Preneur, de telle sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché en responsabilité, en cas de refus ou de retard dans la délivrance d'une quelconque des autorisations.

NOM DE L'ENSEIGNE COMMERCIALE : BLEU LIBELLULE

Toute modification de l'enseigne commerciale devra faire l'objet d'une notification au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

E. CLAUSES DE NON CONCURRENCE

a. « Produits NIKE »

Le Preneur s'engage, pendant la durée du bail et ses renouvellements à ne pas exercer dans le Local objet des présentes, toute activité de vente d'article NIKE pendant la durée où l'enseigne « NIKE FACTORY » ou toute autre enseigne appartenant au Groupe NIKE sera présente dans l'Ensemble Commercial ou son Extension.

Les « produits NIKE » faisant l'objet de la présente clause de non concurrence sont ceux des marques propriétés ou sous licence d'une division, d'une filiale ou de la société NIKE, Inc., comprenant notamment les marques NIKE, BRAND JORDAN, NIKE BAUER, HURLEY, CONVERSE ET ALL STAR, ainsi que toutes marques généralement vendues à tout moment au sein des magasins des sociétés du Groupe NIKE.

b. Activité lingerie

Sauf accord préalable du Bailleur, le Preneur s'interdit d'exercer ou de laisser exercer dans son Local objet des présentes toute activité se rapportant à la « vente de lingerie ».

c. Activité de bricolage, jardinage, de matériaux de construction, de matériaux de type CASTORAMA et/ou BRICO DEPOT

Le Bailleur informe le Preneur, qu'aux termes de la promesse synallagmatique de vente du terrain en date du 5 novembre 2009, une servitude d'activité sera créée, sur les parcelles de terrains objet des présentes, à la réitération de ladite promesse, dont la teneur et ci-après littéralement rapportée :



« L'ACQUEREUR s'interdit d'exercer ou de laisser exercer sur l'immeuble objet des présentes, toute activité de vente de bricolage, jardinage, de matériaux de construction, de matériaux de type CASTORAMA et/ou BRICO DEPOT, pendant une durée de 40 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

L'ACQUEREUR s'oblige à reproduire cette clause dans tous les actes emportant transfert de jouissance ou de propriété de tout ou partie des biens immobiliers objets des présentes, ou de leur assiette, et en imposer le respect à tout occupants et acquéreurs successifs, à titre de condition déterminante. »

Le Preneur s'engage expressément, tant pour lui-même que pour ses ayants cause, à respecter cette servitude d'activité.

F. PROMOTION COMMERCIALE COLLECTIVE DE ST MAX AVENUE

Le Preneur reconnaît expressément la nécessité de réaliser un ensemble d'actions visant à la promotion et l'animation de l'ouverture au public de SAINT MAX AVENUE.

En conséquence, le Preneur s'engage à contribuer financièrement à un fonds marketing, organisé, mis en place et géré par le Bailleur ou tout mandataire de son choix, et dont l'objet serait la promotion et l'animation de l'ouverture au public de SAINT MAX AVENUE.

L'intégralité des contributions financières des différents Preneurs, qui constituera le fonds marketing, sera versé directement au Bailleur ou à tout mandataire de son choix. Ces contributions incluent la rémunération dudit mandataire.

La contribution financière du Preneur au titre du budget annuel du fonds marketing est fixée à 10 €/HT/an, soit un montant de 1060 € HT/an, telle qu'évoquée dans l'annexe « Travaux-Charges-Impôt-Taxes & Redevances ». Les sommes concernées seront appelées trimestriellement et d'avance en même temps que les charges.

Le Bailleur, son mandataire ou le gestionnaire de l'Ensemble Commercial, présentera aux exploitants de l'Ensemble Commercial, d'une part le budget destiné aux actions d'animation et de promotion, et d'autres part les actions d'animation et de promotion envisagées.

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité, la commercialité de l'Ensemble Commercial et de son environnement, et reconnaît que le Bailleur n'est pas tenu à aucune obligation de résultat dans le cadre de ces actions de promotion et d'animation commerciale. En conséquence, le Preneur dégage le Bailleur, son mandataire ou le gestionnaire de l'Ensemble Commercial, de toute responsabilité à cet égard.

Le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire, pendant la durée du Bail, et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, à contribuer financièrement au budget du fonds marketing en honorant tout appel de contributions y relatifs. Il s'engage également à produire au Bailleur sur simple demande de celui-ci, toute donnée chiffrée permettant d'apprécier la fréquentation et l'attractivité commerciale de l'Ensemble Commercial.

a. Communication autour de SAINT MAX AVENUE

Le Preneur devra utiliser le nom de l'Ensemble Commercial dans le cadre de sa publicité sous toutes ses formes effectuées au bénéfice de son magasin objet du présent bail, et utiliser obligatoirement pour son point de vente le sigle et le graphisme dudit Ensemble.

Le sigle et le graphisme de SAINT MAX AVENUE seront communiqués au Preneur par le Bailleur au plus tard à la signature des présentes. Le Preneur se conformera ensuite aux éventuelles modifications desdits sigle et graphisme.



G. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **dix années entières et consécutives** à compter du **15 novembre 2018** et jusqu'au **14 novembre 2028**, le Preneur se réservant, toutefois, la possibilité de résilier le bail à l'expiration de la troisième, de la sixième année et de la neuvième année, moyennant un préavis de six mois donné par exploit d'huissier.

H. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est, en outre, consenti sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- a. **Les travaux de toute nature qui relèvent de l'article 606 du code civil demeurent à la charge exclusive du Bailleur.**
- b. **Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance** conformément à l'article B. sans pouvoir exiger du Bailleur, y compris en cas de vétusté ou de vice caché de la chose louée par dérogation à l'article 1721 du Code Civil, les moindres travaux de remise en état, de réparation, ou de mise aux normes législatives ou réglementaires, qui sont en vigueur à l'entrée du Preneur dans les locaux ou rendues applicables durant la période de jouissance du Preneur, et ce pour cause d'hygiène, de salubrité, relative à la sécurité des établissements recevant du public, urbanisme, voirie, et ce en fonction de l'activité exercée à l'origine de la location, ou au titre d'une activité complémentaire ou de substitution qui interviendrait à n'importe quel autre moment de la location, **et ce dans les limites fixées par la loi.**
Par conséquent, le Preneur supportera l'entier coût des dépenses pouvant en résulter dans les locaux dont il à la jouissance exclusive mais aussi à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, hypothèse dans laquelle il sera réparti entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et/ou des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.
- c. **Le Preneur maintiendra constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparation**, y compris le bon fonctionnement des éléments d'équipement, et ce bien que les travaux à mettre en œuvre soient la conséquence de la vétusté ou d'un vice caché de la chose louée par dérogation à l'article 1721 du Code Civil. En outre, et de convention expresse entre les parties, il s'engage à supporter le coût des travaux, de quelque nature que ce soit, en lieu et place du Bailleur, **et ce dans les limites définies par la loi**, se rapportant aux locaux loués ou à l'ensemble du bâtiment, hypothèse dans laquelle ils seront répartis entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.

En application de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur informe le Preneur des travaux réalisés durant les trois années écoulées ainsi que des travaux prévisionnels pour les trois années à venir au moyen de l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances » qui sera régulièrement actualisée.

- d. **Le Preneur devra souffrir tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires**, sans aucune indemnité, quelle qu'en soit l'importance et la durée, dans les lieux loués, dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent ou dans ceux voisins, et également tous les travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le Bailleur jugerait utile de faire exécuter, et alors même que la durée des travaux excéderait 21 jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.



Si au motif de ces travaux, la dépose ou le déplacement du mobilier ou des équipements du Preneur ou ceux qui lui sont confiés, s'avérait nécessaire, cela s'effectuerait aux frais du Preneur et par ses soins.

e. **Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués sans avoir préalablement recueilli le consentement exprès et écrit du Bailleur**, aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit.

f. Quel que soit le type de travaux et l'époque à laquelle le Preneur souhaite les réaliser, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur :

- **Avant de procéder aux travaux**, le descriptif des travaux projetés, les plans, les devis descriptifs et quantitatifs de telle sorte à permettre au Bailleur d'exercer son contrôle, et en cas de carence ou d'information insuffisante, de mandater aux frais du Preneur, un homme de l'art, lequel aura pour mission de vérifier la compatibilité des travaux avec l'ensemble du bâtiment, lesquels ne doivent ni nuire à l'activité de autres exploitants ou occupants, ni à l'aspect et à la solidité de l'immeuble, ni en diminuer sa valeur. En dépit de l'autorisation donnée par le Bailleur, et même s'il a usé de la faculté de faire contrôler en amont comme il est dit précédemment, les travaux du Preneur seront réalisés sous son entière responsabilité, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à leur sujet.

- **Lorsque les travaux sont achevés**, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur la copie des factures acquittées (ou équivalent) ainsi que les attestations d'assurance, et en particulier celles spécifiées au paragraphe suivant.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription par ses soins ou par les entrepreneurs qu'il aura mandatés, de toute police d'assurance susceptible de relever des articles 1792 et suivants du Code Civil, obligation lui étant faite de contracter une police dommages ouvrage prévoyant la garantie aux existants, ou de nature à engager la responsabilité civile professionnelle d'un professionnel avec lequel le Preneur aura contracté, et dont il devra répondre. Tous les travaux dont le Preneur aura pris l'initiative seront à sa charge exclusive.

Dans le cas où les travaux auront été exigés par la commission de sécurité, le Preneur communiquera au Bailleur, la copie du rapport du bureau de contrôle qui valide les travaux mis en œuvre.

g. **Le Preneur devra laisser à l'expiration du présent contrat** ou dans n'importe quel cas de rupture du contrat, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, modifications ou améliorations, sans indemnité et en bon état, à moins que le Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, celui-ci se réservant le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle du Bailleur.

Au plus tard à la date d'expiration du bail comme il est dit ci-dessus, dans l'hypothèse où en considération de la nature de l'exploitation du locataire, les locaux loués relèvent de la législation des **Établissements Recevant du Public (ERP)**, le Preneur devra remettre au Bailleur, l'entier dossier inhérent à son exploitation, de telle sorte que le Bailleur soit en mesure de vérifier la conformité des locaux avec les exigences de la commission de sécurité compétente, à savoir, et à titre d'exemple :

- Le procès-verbal de la visite de la commission de sécurité par lequel l'exploitation a été autorisée, compris les observations inhérentes aux travaux à mettre en œuvre, et le(s) rapport(s) du bureau de contrôle précédent l'ouverture.
- Les procès-verbaux ultérieurs qui ont été dressés à la suite des visites éventuelles de la commission de sécurité, y compris les observations éventuelles sur les travaux à mettre en œuvre pour maintenir ou améliorer la sécurité de l'établissement,



- Les devis descriptifs et quantitatifs, et les factures correspondantes, relatives aux travaux prescrits par la commission de sécurité à la suite de l'autorisation d'ouverture, ou d'une quelconque des visites ultérieures,
- Le rapport du bureau contrôle agréé qui valide les travaux prescrits et mis en œuvre,

A défaut de la remise par le Preneur de l'un quelconque de ces documents, le Bailleur sera fondé à mandater, pour pallier au manquement de Preneur et aux frais de celui-ci :

- Un bureau de contrôle ayant pour mission de vérifier la mise en sécurité des locaux par rapport à la nature de l'exploitation du Preneur.
- Un maître d'œuvre, ayant pour mission de déterminer les travaux à mettre en œuvre en fonction du rapport dressé par le bureau de contrôle,
- Les entreprises ayant pour mission de mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des locaux, et ce y compris le coût des assurances éventuelles (dommages ouvrage).

- h. **Le Preneur devra laisser le Bailleur ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux**, toutes les fois que nécessaire, pour juger de leur état, assurer l'entretien périodique de toutes les installations communes, et le cas échéant, pour faire visiter les locaux en vue de leur vente ou de leur location. Sauf cas d'urgence, le Bailleur s'engage à respecter un délai de prévenance raisonnable.

Dans l'hypothèse de la mise en vente ou de la location des locaux loués, le Preneur souffrira sans pouvoir réclamer aucune indemnité, l'apposition d'une pancarte, d'un écriteau ou d'une enseigne, en façade de l'immeuble ou en tous lieux définis par le Bailleur comme étant susceptible de favoriser la vente ou la location.

- i. **Le Preneur devra tenir constamment les lieux loués garnis de meubles** meublants, objets mobiliers marchandises et matériels, en quantité et en valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de la présente convention.

A l'exception des circonstances qui relèvent d'un cas de force majeure, comme par exemple la survenance d'un sinistre total, **le Preneur s'engage à exploiter son commerce de manière continue**, à concurrence de la totalité des surfaces louées, en respectant, si cette mention figure au bail, la distinction inhérente à celle qui sont accessibles au public et celles qui relèvent des locaux sociaux.

- j. **Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription**, soit pour son propre compte, soit pour le compte du Bailleur, qui lui donne tous pouvoirs à cet effet, **de tous contrats** auprès de tous organismes fournisseurs tels que, notamment, électricité, eau, entretien du téléphone, etc.

- k. Le Preneur gèrera seul ses containers (entrée et sortie) dont il fera la demande à la mairie en fonction de ses besoins.

- l. **Le loyer ci-après stipulé sera perçu net de toutes charges par le Bailleur dans les limites fixées par la loi** et à exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge de celui-ci, en conséquence de quoi:

- **Le Preneur supportera toutes les charges de l'immeuble résultant de la répartition des charges de copropriété et/ou de la clé de répartition en vigueur.** Le Preneur supportera d'une manière générale la totalité des charges et des frais directs ou indirects liés au bâtiment et à son site.

Dans l'hypothèse où du fait du Preneur ou de son activité, il serait généré des nettoyages spécifiques ou plus fréquents aux parties communes, le surcoût correspondant serait supporté intégralement par le Preneur qui s'y oblige.



- **Le Preneur acquittera toutes les charges afférentes aux locaux loués dont les locataires sont ordinairement tenus**, notamment les contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles (Cotisation Foncière des Entreprises) ou toutes celles qui leur seraient substituées, **les contributions et taxes de toutes natures** telles que ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage ou toutes celles qui viendraient à les remplacer, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, **ainsi que tous les impôts et toutes charges auxquelles les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis**, en particulier la **taxe foncière, la taxe sur les parkings et la taxe sur les Bureaux** le cas échéant.

L'ensemble des charges, impôts, taxes et redevances mis à la charge du Preneur sont inventoriées dans l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances » qui sera régulièrement actualisée.

- m. **Le Preneur devra jouir paisiblement des lieux et plus généralement veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et des autres occupants, ne soit troublée en aucune manière de son fait**, en particulier sur le plan phonique, du fait de ses employés, de ses clients, ou de ses fournisseurs, de telle manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété par les voisins, les autres occupants ou des tiers.

Si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, le Preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir reçu une copie, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qui ont été prises, ou qui seraient prises à compter du jour de l'entrée en jouissance, s'agissant de l'usage des parties communes ou privatives.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un règlement intérieur, il s'engage en outre à respecter le règlement dont il reconnaît avoir reçu une copie.

En outre, et de manière générale, le Preneur devra satisfaire aux injonctions du syndic de copropriété, du Bailleur ou de son mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur, du fait de la carence du Preneur, serait amené à se substituer à ce dernier et à financer des sommes quelconques, le Preneur s'oblige à rembourser le Bailleur à première demande.

- n. **Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations, quelle que puisse en être la cause, émanant des autres occupants de l'immeuble, des voisins, ou des tiers**, notamment pour odeurs (quelles qu'elles soient), chaleurs, bruits ou vibrations.
- o. **Le Preneur fera son affaire personnelle en cas de trouble de droit ou de fait provoqué par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct consenti par le Bailleur**, quelle qu'en soit la nature. Les parties ont expressément convenu que le Bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages en résultant pour le Preneur, ce dernier en sa qualité de victime, exercera son recours uniquement contre le ou les auteurs des troubles.
- p. **Il est convenu entre les parties que le Bailleur ne pourra à aucun moment être rendu responsable des vols** dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble, ce dernier faisant son affaire personnelle de la garde et la surveillance de ses biens.
- q. Aucune plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'extérieur de l'immeuble ne pourra être placée sans avoir été au préalable mise à l'agrément du Bailleur. Pour ce faire, le Preneur devra adresser au Bailleur une simulation (insertion photographique) et un

DLG
PC



descriptif précis de sa future signalétique en respectant les coloris et gabarits existants.
En outre, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et des règlements des taxes y afférant.

I. ASSURANCES

- a. Le Preneur devra assurer à ses frais, et maintenir assurés pendant toute la durée du bail ses mobiliers, matériels, vitrines, aménagements et installations, en particulier contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et plus généralement tous les risques spécifiques et propres à son activité.

Le Preneur devra également assurer et maintenir assuré à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés à des tiers, y compris aux autres locataires du site, du fait de l'occupation des locaux, de ses préposés et de l'usage des aménagements et des installations.

Les polices du Preneur devront en outre prévoir, que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par l'assureur du Preneur au Bailleur.

Le Preneur et son assureur renoncent, en cas de sinistre, à tous recours envers le Bailleur et son assureur. En contrepartie, le Bailleur et son assureur, renoncent en cas de sinistre, à tous recours envers le Preneur et son assureur.

Le Preneur fournira au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications de la signature des polices ci-dessus visées, du règlement des primes correspondantes, et de la connaissance par ses assureurs du privilège du Bailleur, ainsi qu'il est dit au paragraphe suivant.

De convention expresse, dans l'hypothèse d'un sinistre de nature à empêcher l'exploitation commerciale du Preneur, pendant plus de 30 jours à compter de la survenance de l'évènement, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que besoin, transport des sommes qui pourraient être dues.

Dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les cooccupants, soit pour les voisins ou la copropriété, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'en payer le coût.

Le Preneur devra acquitter les quotes-parts de primes résultant de la totalité des polices souscrites par le propriétaire sur présentation de toutes pièces justificatives et ce sans aucune restriction ni réserve ainsi qu'il résulte de l'inventaire figurant dans l'**annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances »**

- b. Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
- c. Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le Bailleur et réciproquement.



J. CESSION DU DROIT AU BAIL - APPORT EN SOCIETE

Sauf accord préalable express et par écrit du Bailleur, le Preneur ne pourra céder son droit au bail, ou apporter son droit au présent bail à une société, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce, et pour toutes les activités commerciales exercées par le Preneur dans les locaux.

Y compris en cas de cession du fonds de commerce, la cession du droit au bail ne pourra être réalisée qu'avec l'agrément express et écrit du Bailleur qui ne pourra être refusé que pour motifs légitimes.

En toutes hypothèses, le Preneur sera tenu de notifier au Bailleur le projet d'acte inhérent à cette cession, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins un mois avant sa date d'effet, délai durant lequel le Bailleur devra indiquer le cas échéant, les motifs pour lesquels il refuse l'agrément du cessionnaire. Une cession qui interviendrait au mépris de ces règles, ou à des conditions différentes de celles du projet véhiculé à la connaissance du Bailleur, ne lui serait pas opposable.

Afin que la cession soit opposable au Bailleur, il appartiendra au cédant ou à son cessionnaire :

- De communiquer sans frais au Bailleur un original de l'acte de cession ou d'apport dans le délai de 15 jours à compter de sa signature, ceci afin de permettre au Bailleur de faire opposition dans les délais légaux.
- De faire signifier au Bailleur la cession ou l'apport du droit au bail, en application de l'article 1690 du Code Civil, par acte extra judiciaire, dans un délai de 15 jours à compter de sa signature.

Le non-respect de l'une ou l'autre de ces formalités est susceptible d'entraîner, si bon semble au Bailleur, la résiliation du bail.

En toutes hypothèses, les dispositions qui suivent étant déterminantes pour le consentement du Bailleur :

- Le cessionnaire restera garant, et répondra solidairement avec le cédant, de toutes les sommes dues au bailleur par le cédant, notamment de l'arrérage des loyers et charges, à la date de la cession du droit au bail,
- Le cédant restera garant du ou des bénéficiaires successifs du droit au bail à la suite des cessions ou des apports, et répondra solidairement des conséquences pour le Bailleur de l'inexécution du bail par les cessionnaires successifs, et en particulier du paiement des loyers et des accessoires, et ce, pendant les trois (3) ans qui suivront la cession ou l'apport régulièrement notifié.

L'ensemble des stipulations de cet article seront opposables au mandataire judiciaire susceptible d'être désigné à la suite de l'ouverture d'une procédure collective, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les lois et règlements.

K. SOUS-LOCATIONS

Le preneur s'engage à ne pas se substituer, à quelque titre que ce soit et notamment en location-gérance, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, et de s'engager à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués pour l'exercice de l'activité autorisée, pendant toute la durée du présent bail.

En conséquence, le Preneur ne pourra pas sous-louer ou prêter même pour un court délai, même à titre gracieux ou domicilier tout ou partie des locaux donnés à bail, ou mettre en location-gérance son fonds de commerce, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et sous réserve du respect de toutes dispositions législatives ou réglementaires ceci, bien sûr, même à des Sociétés de son groupe.



Il est rappelé qu'en tout état de cause, **les locaux sont indivisibles dans l'intention des parties, de sorte que toute sous-location ou domiciliation, même autorisée ou consentie, soit inopposable au Bailleur.**

L. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base hors taxe annuel de :

31 000 € HT/AN soit : 7 750 € HT/Trimestre

a. Loyer progressif

A titre déroatoire et pour assurer le lancement de l'activité commerciale nouvellement créée, le Bailleur consent au Preneur une réduction de loyer prenant la forme d'un loyer progressif se détaillant comme suit :

- **Année 1** : 21 700 € HT/An soit 5 425 € HT/Trimestre
- **Année 2** : 24 800 € HT/An soit 6 200 € HT/Trimestre
- **A partir de l'année 3** : le loyer de base s'appliquera pleinement.

b. Franchise de loyer

A titre exceptionnel, une **franchise de loyers mais non des charges**, est accordée au Preneur pour les deux premiers mois du présent bail.

De convention expresse entre les parties, cet élément étant fondamental dans le consentement du Bailleur, **les réductions exceptionnelles qu'il a accordées au Preneur sous quelque forme que ce soit (loyer progressif, franchise...) sont assujetties à la double condition que :**

Condition 1 : Le Preneur mette effectivement en œuvre les travaux auxquels il s'est éventuellement engagé en application des dispositions du bail (y compris ses annexes), **et ce compris strictement dans les termes, conditions et délais fixés le cas échéant.**

Condition 2 : Toute somme due en application du bail soit réglée par le Preneur à sa date d'échéance.

En cas de carence du Preneur dans la réalisation de tout ou partie des travaux dans les conditions contractuelles fixées et dans les délais impartis, et sans qu'il soit utile pour le Bailleur de mettre le Preneur en demeure, les réductions de loyers accordées par le Bailleur au Preneur seront réputées nulles et non avenues et seront immédiatement exigibles et productives d'intérêts de retard en application de l'article 1231-6 du Code Civil.

En cas de non-paiement par le Preneur, et après mise en demeure restée sans effet pendant plus de 8 jours à compter de sa 1^{ère} présentation par les services postaux, les réductions de loyers accordées par le Bailleur au Preneur seront réputées nulles et non avenues et seront immédiatement exigibles et productives d'intérêts de retard en application de l'article 1231-6 du Code Civil.

Il est précisé que toutes les mesures financières de faveur (loyer progressif, franchises) qui sont accordées par le Bailleur au Preneur, le sont **à titre strictement personnel** et sont de ce fait totalement intransmissibles, notamment en cas de cession de fonds de commerce, de droit au bail.

En conséquence, dans l'hypothèse de la survenance d'un événement conduisant au changement d'identité du locataire, **le loyer sera immédiatement ajusté au niveau du loyer de base hors taxes** tel que défini au 1^{er} alinéa du présent article.

Il sera appliqué à ces montants l'indexation prévue à l'article K – INDEXATION DU LOYER suivant.

DLG
ec



Le loyer sera majoré de la TVA le grevant, ou de tous droits ou taxes qui viendraient à l'avenir se substituer à cette taxe sur la valeur ajoutée.

c. Modalités de paiement des loyers

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, trimestriellement et d'avance, les **1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre** de chaque année.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre des loyers et charges et impôts quelconques et autres, seront payées par virement sur le compte bancaire du Bailleur.

d. Clause pénale

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer, des charges, ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat par le Preneur, et sans préjudice des dispositions de l'article 121 de la loi du 22 mars 2012 relative à l'indemnité forfaitaire due de plein droit en cas de retard de paiement d'une facture, il sera dû en sus, à titre de clause pénale et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, une pénalité de 10 % de l'ensemble des sommes devenues exigibles, sans préjudice des intérêts de retard au taux légal. Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissier, avocat, engagés par le Bailleur, seront à la charge exclusive du Preneur.

e. Charges – Impôt, Taxes & Redevances

La provision pour charges telle qu'elle résulte de l'application de la clé de répartition et de l'inventaire figurant dans l'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** » est fixée à ce jour à **4 101,85 € HT/An soit 1 025,46 € HT/Trimestre**, payable trimestriellement et d'avance en même temps que le loyer.

Une actualisation de l'inventaire des charges interviendra annuellement sur le fondement de laquelle la provision pourra être réajustée, et ce, en fonction des charges réellement constatées, budgétées ou prévisibles.

Les impôts, taxes & redevances mis à la charge du Preneur, dont particulièrement la taxe foncière, ne sont pas provisionnés et font l'objet d'un règlement annuel unique.

Afin de préserver l'économie financière qui a présidé à la conclusion du présent bail, il est convenu que dans le cas où le remboursement de l'un quelconque des charges, impôt, taxe ou redevance contractuellement mis à la charge du Preneur deviendrait illégal, le loyer sera automatiquement augmenté d'un montant égal à la somme remboursée par le Preneur la dernière année de l'exécution de la présente clause.

M. INDEXATION DU LOYER

La présente clause constitue une indexation conventionnelle, elle est distincte de la révision triennale légale instituée par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953.

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle à la date anniversaire de prise d'effet du bail. Il variera de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire, proportionnellement à la variation de l'**indice des loyers commerciaux (ILC)** publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

Au titre de la première indexation, sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

DLG
PC



Au titre des indexations ultérieures, sera pris en compte l'indice du même trimestre de l'année suivante.

N. CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la condition suspensive suivante au bénéfice exclusif du Preneur :

- **Obtention par le Preneur d'un financement bancaire** à hauteur de 300 000 € sur une durée de 7 années à un taux bancaire maximal de 2%.

En tout état de cause, le Preneur devra justifier de l'obtention de ce financement au plus tard le 15 octobre 2018.

Le cas échéant la réalisation de cette condition suspensive sera constatée par avenant

En cas de non réalisation de cette condition dans le délai prévu, le bail, sera réputé n'avoir jamais existé : le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, seront remboursés au Preneur qui déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur ou son mandataire, de ce chef et il ne serait dû aucune indemnité de part et d'autre.

O. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, ou fraction de terme de loyer ou accessoires, dépôt de garantie, ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce délai, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, **si bon semble au Bailleur**, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou considérations ultérieures. En outre le Preneur sera redevable envers le Bailleur de la totalité des loyers restants à échoir jusqu'à la fin de la durée d'engagement ferme en cours.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le président du Tribunal de GRANDE INSTANCE, statuant en matière de référé, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

En cas de résolution, pour quelque cause que ce soit, du fait du Preneur, le Preneur sera tenu d'abandonner et de laisser au Bailleur toutes les constructions et améliorations qu'il aura effectuées dans les lieux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

P. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît un dépôt de garantie de : **7 750 € - Sept mille sept cents cinquante Euros - payable ce jour.**

Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts, sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail.

A l'expiration du bail, elle sera restituée au Preneur après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, et après remise des clefs.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par effet de l'indexation de loyer, ci-dessus stipulée, celui-ci viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie devrait être également augmentée, dans la même proportion. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer le Preneur versera lors du paiement

DLG
PC



du premier trimestre augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de manière que la caution versée soit toujours égale, au minimum, au montant trimestriel facturé ou, proportionnelle au loyer augmenté.

Par dérogation aux dispositions précédentes, dans l'hypothèse où le Preneur serait placé sous le bénéfice de la loi du 26 juillet 2005 dite de sauvegarde des entreprises, le Bailleur disposera de la faculté de procéder à la compensation, du dépôt de garantie, avec les sommes dues par le Preneur :

- Au jour de l'ouverture de la procédure collective.
- Nées postérieurement au jour de l'ouverture de la procédure d'une part, le coût de la remise en état des locaux conformément aux dispositions du bail, d'autre part.

Q. DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Il est porté à la connaissance des parties les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce issu de la loi numéro 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises applicable à compter du 19 décembre 2014 lequel dispose :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint."

Le cas échéant, les parties reconnaissent que la levée d'option du crédit-bail immobilier par le crédit-Preneur n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption du Preneur à bail commercial eu égard au caractère purement financier de cette opération.



R. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est formellement convenu et accepté par le Preneur que le Bailleur optera pour l'assujettissement du loyer à la taxe sur la valeur ajoutée. Cette option, qui constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, est faite sous le régime en vigueur au jour de la souscription du présent bail, que le Preneur déclare parfaitement connaître.

S. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- Le Bailleur, en son siège social,
- Le Preneur, dans les lieux loués.

Tous actes d'exécution et autres seront valablement signifiés à ce domicile élu, même en cas de cession du présent bail, et ce nonobstant l'autorisation ou l'intervention du Bailleur à l'acte.

T. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige découlant de l'application du présent bail, les parties conviennent expressément de donner **compétence exclusive aux Tribunaux de l'ordre judiciaire de TOULOUSE, dès lors qu'ils sont portés devant le juge du fond.**

U. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront sans aucune restriction ni réserve, à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur qui s'y oblige.

Les frais de rédaction du bail et d'ouverture de dossier administratif à régler par le Preneur au Bailleur s'élèvent à la somme forfaitaire de 600 € H.T.

V. SIGNATURES ANNEXES

Signons ci-joint :

- L'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** »
- 1 plan
- Pièce d'identité du Preneur
- Justificatif du régime de la séparation de bien
- Pièces du dossier techniques travaux (plans, devis, descriptif...)
- Copie de l'arrêté de CDAC
- DPE, ERP, remis sous un délai de deux mois à compter de la signature des présentes



En 2 exemplaires, sur 19 pages + annexes.

LE PRENEUR

DATE + LIEU
Lu et approuvé

Cachet de la société preneuse

*Lu et Approuvé
Paris le 26/09/2018*

LE BAILLEUR

DATE + LIEU
Lu et approuvé

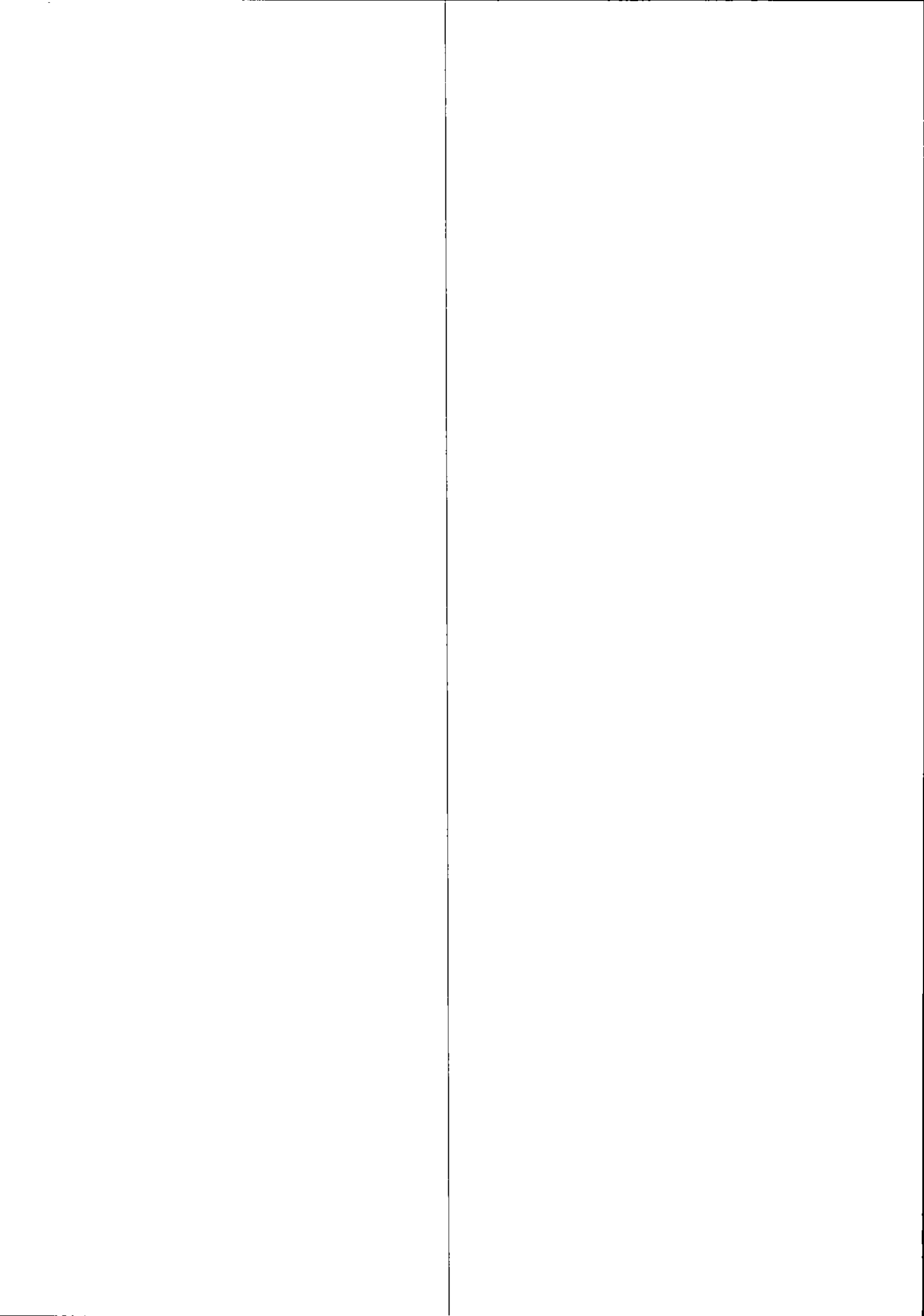
Lu et approuvé
Cachet de la société bailleuse

*le 27.09.2018
à Toulouse*

Ruselle

SCI ADROQUER

129, route d'Albi
31200 TOULOUSE
RCS Toulouse 800 391 120





**AVENANT N°1
AU BAIL COMMERCIAL DU 27.09.2018**

ENTRE les soussignés

La SCI ADROQUER

Siège Social : 129 Route d'Albi 31200 TOULOUSE

RCS TOULOUSE N° 800 391 120

Représentée par Priscille CROCHU, dûment mandatée à cet effet.

Bailleur en tant que Crédit-Preneur dûment habilité, titulaire d'un crédit-bail auprès des sociétés Locindus, Banque Postale et Arkea nommées le Crédit-Bailleur,

Désignée aux présentes sous la dénomination " le Bailleur "

D'une part,

ET

Monsieur David LEGALLAIS

Né le 26.09.1967 à Loudéac (22)

Domicilié 10 rue de l'Orne 92600 Asnières sur Seine

Marié sous le régime matrimonial de la séparation de biens à Madame Ramona LEGALLAIS

Il est convenu que le Preneur dispose de la faculté de se substituer une société en cours de formation, dont il déclare être le futur gérant, de telle sorte que l'immatriculation de ladite société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera de plein droit reprise à son nom de tous les droits et obligations convenus aux présentes, qui seront alors réputés avoir été contractés dès l'origine par la société elle-même.

La substitution est autorisée pendant les trois (3) mois suivants la signature des présentes, **le Preneur devant formuler une demande écrite au Bailleur en y annexant impérativement un extrait KBIS et la copie des statuts de la société substituée** ainsi que le Procès-verbal d'Assemblée justifiant la reprise des engagements contractuels attachés aux présentes le cas échéant.

A défaut de transmission des pièces requises dans le délai imparti, le contrat de bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur ci-avant identifié et il en demeurera le seul titulaire.

Précision est ici faite que la substitution du Preneur sera actée par avenant séparé.

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Preneur »

D'autre part,



IL EST PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

Par acte sous seing-privé en date du 27 septembre 2018 la SCI ADROQUER a donné à bail commercial à Monsieur David LEGALLAIS, un local à usage commercial d'une surface locative d'environ 106 m², sis Centre Commercial Saint Max Avenue, 201 rue des Girondins, 60740 SAINT-MAXIMIN et référencé chez le Bailleur sous le lot n°5.

Le bail a été consenti pour une durée de 10 années entières et consécutives à compter du 15 novembre 2018 pour se terminer le 14 novembre 2028.

Le bail est soumis à la condition suspensive suivante :

N. CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la condition suspensive suivante au bénéfice exclusif du Preneur :

- **Obtention par le Preneur d'un financement bancaire** à hauteur de 300 000 € sur une durée de 7 années à un taux bancaire maximal de 2%.

En tout état de cause, le Preneur devra justifier de l'obtention de ce financement au plus tard le 15 octobre 2018.

Le cas échéant la réalisation de cette condition suspensive sera constatée par avenant

En cas de non réalisation de cette condition dans le délai prévu, le bail, sera réputé n'avoir jamais existé : le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, seront remboursés au Preneur qui déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur ou son mandataire, de ce chef et il ne serait dû aucune indemnité de part et d'autre.

Le délai de ladite condition suspensive a été tacitement prorogé.

Courant le mois d'octobre 2018, le Preneur a d'une part informé le Bailleur de l'obtention de son financement et d'autre part souhaité reporter la prise d'effet d'un mois.

Les parties se sont donc rapprochées pour convenir de la rédaction du présent avenant constatant la levée de la condition suspensive et la modification de la prise d'effet.



CELA ETANT DIT, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I. LEVEE DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Le Preneur a informé le Bailleur de l'obtention de son financement le 26.10.2018.

La condition suspensive du bail du 27.09.2018 est donc levée et le bail réputé parfait.

II. PRISE D'EFFET DU BAIL

Eu égard aux retards pris par le Preneur, ce dernier a demandé au Bailleur de reporter la prise d'effet d'un mois, ce à quoi le Bailleur a agréé.

L'article **G. Durée** du bail commercial du 27.09.2018 est donc réécrit comme suit :

G. DUREE

*Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **dix années entières et consécutives** à compter du **1er janvier 2019** et jusqu'au **31 décembre 2028**, le Preneur se réservant, toutefois, la possibilité de résilier le bail à l'expiration de la troisième, de la sixième année et de la neuvième année, moyennant un préavis de six mois donné par exploit d'huissier.*

Toutes les autres clauses et conditions du bail commercial du 27.09.2018 demeurent inchangées.

Fait en deux exemplaires originaux sur trois pages

LE PRENEUR

*Cambien le 13/11/2018
Bon pour avenant au bail
commercial*

Cachet de la société preneuse

DATE + LIEU

« Bon pour Avenant au bail commercial »

LE BAILLEUR

*Bon pour avenant
au bail commercial*

Cachet de la société bailleuse

SCI ADROQUER

129, route d'Albi
31200 TOULOUSE
RCS Toulouse 800 391 120

