BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La Société NORMINTER, Société Anonyme au capital de 3 000 000 Frs, dont le siège social est à PARIS (75015) - 24,rue Auguste Chabrières, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 323 347 880,

Réprésentée par le Directeur Général Adjoint Monsieur Claude PETIT,

ci-après désignée "LE BAILLEUR"

D'une part,

ET :

- La Société GIBROCA, Société Anonyme au capital de 400 000 francs dont le siège social est à BURY (60250) - rue de l'Herminie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro B 378 227 169,

Représentée par le Président du Conseil d'Administration Monsieur Bernarnd MENSA

ci-après désignée "LE PRENEUR"

D'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR, par les présentes, donne à bail à loyer au PRENEUR, qui accepte, à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière, les locaux ci-après désignés faisant partie de l'ensemble immobilier sis à BURY (60250) - lieudit "Marais du Moineau", rue de l'Herminie.

DESIGNATION :

Un bâtiment à usage commercial d'une superficie totale hors oeuvre nette de 1.409 M2, comprenant notamment :

- un local principal à usage de vente d'une surface de 1.200 M2,
- des locaux à usage de bureaux,
- des réserves,
- des emplacements de parking.

Le tout édifié sur un terrain de 6.500 m2 cadastré section C numéro 2043.

Tels que lesdits locaux s'étendent et se poursuivent et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, Monsieur Bernard MENSA, ès qualité, déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités aux fins des présentes.

DUREE DU BAIL :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui ont commencé à courir à compter du 23 octobre 1990 pour se terminer à pareille époque de la neuvième année consécutive.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1, ajouté au décret du 30 Septembre 1953 par la loi du 12 mai 1965 :

- le PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus par l'article 5 dudit décret, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale ;

- le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés, dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

BM

SUBSTITUTION :

La Société NORMINTER se réserve expressément la faculté de se substituer toutes personnes physiques ou morales de son choix.

DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Les locaux loués devront être exclusivement destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce de supermarché, sous l'enseigne BRICOMARCHE, étant entendu que le PRENEUR s'engage à faire son nécessaire à l'exercice de ses activités et à se conformer à tous les règlements de police et prescriptions administratives auxquels l'exercice de son activité est ou pourra être assujettie.

Sous réserve de ce qui sera indiqué ci-après, le PRENEUR ne pourra en aucun cas et pour quelque durée, modifier la destination des lieux loués telle qu'elle est précisée ci-dessus. Toute infraction à cette disposition entrainerait de plein droit la résiliation du présent bail.

Par application des dispositions de l'article 34 du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953, modifié par l'article 14 de la loi numéro 65-356 et de l'article 4 de la loi numéro 71-585 du 16 juillet 1971, le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le PRENEUR devra faire connaître son intention au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application des dispositions des articles 34-1 et 34-2 du même décret, le PRENEUR aura la faculté de signifier au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues par le Bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devra être notifiée par acte extrajudiciaire aux créanciers sur le Fonds. Le BAILLEUR devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance.

ETAT DES LIEUX :

Le PRENEUR ainsi qu'il accepte et le reconnait, prendra possession des lieux loués à l'état neuf "Brut de Béton", premier oeuvre. Tous les travaux complémentaires nécessaires pour la mise en place de l'activité du PRENEUR et notamment les

BM

travaux de second oeuvre et d'aménagement, seront à sa charge et il assumera l'exécution sous son entière responsabilité.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, en conséquence, se retourner d'une manière quelconque contre le BAILLEUR, ni prétendre à une diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous inconvénients et à effectuer à ses frais exclusifs tous travaux, ou même réparations et remises en état des lieux lors de l'entrée en jouissance.

GARNISSEMENT :

Le PRENEUR s'engage à tenir les locaux constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tous moments du paiement des loyers et de l'exécution des clauses de la présente convention.

ENTRETIEN :

Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparation locative, d'entretien et de fonctionnement, et de les rendre tels à la fin du Bail. A cette fin, il effectuera, à ses frais, pendant toue la durée du Bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avèreraient nécessaires.
Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers.

Le PRENEUR sera également tenu au remplacement des installations ou appareils qui existeraient dans les lieux loués, dans la mesure où le remplacement s'avèrerait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative.

Au titre des réparations d'entretien et sans que cette liste soit limitative, le PRENEUR aura notamment et entièrement à sa charge, l'entretien, réfection ou remplacement, des portes et fermetures, glaces ou vitres, volets ou rideaux de fermeture, la devanture, vitrine ou façade devant être constamment tenu en bon état de propreté. Il devra refaire tous les extérieurs chaque fois que cela s'avèrera nécessaire.

Nonobstant l'article 605 du Code Civil, le PRENEUR s'engage à supporter la totalité des dépenses formant des grosses réparations et notamment celles prévues à l'article 606 du Code Civil, le BAILLEUR n'étant tenu d'effectuer aucune réparation de quelque nature que ce soit.

En conséquence, dans le cas où le BAILLEUR viendrait à constater que certains travaux sont indispensables pour la sauvegarde de l'immeuble et des éléments essentiels de celui-ci, il serait en droit d'exiger que ces travaux soient entrepris par le PRENEUR.

D'un commun accord, les parties reconnaissent qu'il suffirait, pour contraindre le PRENEUR, que le BAILLEUR lui adresse une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf si dans ce délai, le PRENEUR s'était opposé à cette demande en indiquant les motifs de son opposition.

TRAVAUX DU PRENEUR :

Ainsi qu'il a été dit à l'article "état des lieux", le PRENEUR exécutera à ses frais, risques et périls les travaux nécessaires à l'exercice de son activité.

Par la suite le PRENEUR s'engage à faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, cloisons et plafonds touchant à la construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Toute tolérance, même avec le temps, ne pourra être opposée au BAILLEUR qui aura toujours la faculté de la faire cesser.

Sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra poser aucune enseigne, plaque ou inscription, si ce n'est celle relative à son commerce et dans les conditions à déterminer avec le BAILLEUR et sous le respect de législation, de la réglementation et des prescriptions en vigueur concernant de telles enseignes.

TRAVAUX DU BAILLEUR :

Le PRENEUR sera tenu de souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, toutes les réparations, sans distinction, tous travaux de quelque nature et de quelque importance, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées sur l'immeuble ou les terrains adjacents, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière exéderait-elle quarante jours et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

INFORMATION :

Le PRENEUR s'engage à informer immédiatement le BAILLEUR de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de Bail, comme de tous sinistres s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparant et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser des retards ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

RECOURS CONTRE LE BAILLEUR :

Le PRENEUR s'engage à n'adresser aucune réclamation au BAILLEUR, ni exercer contre lui aucune action, directe ou indirecte, mise en cause ou appel en garantie, en cas d'accidents survenus dans les lieux loués, soit eu PRENEUR, soit aux clients, fournisseurs, visiteurs ou tiers quelconques, alors même que ces accidents seraient dus à la nature, la disposition ou à l'état desdits lieux et il s'impose semblable interdiction en cas d'arrêt ou d'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité quelles qu'en soient les causes et la durée, en cas d'humidité ou d'inondation provenant notamment les ruptures des canalisations, bris de verre ou autres.

Le PRENEUR s'engage à ne réclamer au BAILLEUR, aucun dommages et intérêts, indemnité ou diminution de loyer, soit pour cause d'inondation, feu de ciel, autres cas fortuits prévisibles ou imprévisibles, le tout restant aux risques et périls de la société preneuse, soit encore en raison de travaux sur la voie publique ou exécutés dans les immeubles voisins que troubleraient en totalité ou en partie la jouissance des lieux loués, tous droits de la société preneuse étant réservés contre l'autorité ou l'administration qui fera exécuter lesdits travaux.

JOUISSANCE :

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination et conformément aux usages.

Le PRENEUR devra se conformer au règlement général de l'immeuble et ne pourra déposer ni laisser séjourner à l'extérieur des lieux loués, aucun détritus, déchet, emballage plein ou vide ou marchandises, ordures ménagères ou professionnelles.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, ni commettre aucun acte de jouissance préjudiciable aux tiers ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles tels que rats, souris, etc ...

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à ce qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Le PRENEUR devra exploiter son commerce sans interruption, même temporaire.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes réglementations sanitaires, de voirie, de salubrité, d'hygiène, ainsi qu'à

LL BN

celles pouvant résulter des plans d'aménagements de la ville et autres obligations, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété recherché à ce sujet.

En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'insalubrité.

Le PRENEUR règlera également les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent Bail, alors même que cet abus n'aurait été provisoire et de courte durée.

ASSURANCES :

Le PRENEUR sera tenu de contracter avec une compagnie d'assurances notoirement solvable, une ou plusieurs polices d'assurances pour garantir les bâtiments pour le compte du BAILLEUR, le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, le recours des voisins et des tiers et d'en justifier à toute réquisition du BAILLEUR par la présentation de la dernière quittance de prime. La ou les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir la couverture des événements suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques
- tempêtes, grêle et neige sur les toitures
- fumée, choc d'un véhicule terrestre
- chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux
- dégâts des eaux
- actes de vandalisme et attentats
- catastrophes naturelles

Ces garanties couvriront les biens assurés à concurrence de la valeur de reconstruction à neuf avec renonciation expresse à la règle proportionnelle de capitaux ou de prime.

Le PRENEUR garantira également les risques de Responsabilité Civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux, ainsi que les risques de Responsabilité Civile du fait des bâtiments, pour le compte du BAILLEUR, propriétaire.

Le PRENEUR souscrira en outre une assurance pour la perte des loyers découlant du présent contrat, pour le compte du BAILLEUR.

Il maintiendra ces assurances pendant tout le cours du présent Bail et acquittera exactement les primes et cotisations annuelles, supportant seul, sans recours, contre le BAILLEUR, les augmentations de primes d'assurances dues au voisinage, et payant toutes surprimes d'assurances que l'exercice de sa profession dans les lieux loués pourrait entraîner pour le BAILLEUR ou les voisins, et devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le BAILLEUR du fait de la destruction totale ou partielle de ses mobiliers, matériels et marchandises.

Par réciprocité, le BAILLEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le PRENEUR du fait des dommages matériels concernant l'immeuble loué.

Cette renonciation réciproque est prévue dans les contrats d'assurance et est applicable aux risques de responsabilité civile.

Le PRENEUR délégue le bailleur ou son mandataire pour toute perception d'indemnités qui, en cas de sinistre, pourraient être dues par les assureurs et ce, jusqu'à concurrence de toutes sommes qui seraient dues au bailleur à quelque titre que ce soit. Les présentes valent transport en garantie au bailleur de toute indemnités d'assurances, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour signifier le transport à qui besoin sera.

En cas de destruction partielle, hors le cas de résiliation et le bailleur ayant été désintéressé des sommes qui pourraient lui être dues, le preneur s'engage à affecter d'ores et déjà le solde des indemnisations qu'il pourrait percevoir de ses assureurs , par priorité au complet remplacement et rétablissement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises qui constituent la garantie du bailleur.

DESTRUCTION - EXPROPRIATION - CAS FORTUITS :

Le PRENEUR s'engage à ne réclamer aucune indemnité au BAILLEUR, dans le cas où pour cause de vétusté, vice de construction, cas fortuits ou expropriation ou pour toutes autres causes indépendantes de la volonté du BAILLEUR et sans faute ni responsabilité du BAILLEUR, les locaux loués viendraient à être démolis ou détruits, dans lequel cas le Bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité de part et d'autre à compter du jour où lesdits locaux ne seraient plus utilisables

Toutefois, en cas de reconstruction de l'immeuble, les droits du PRENEUR seraient réservés.

[illegible] destruction partielle de l'immeuble, dans la mesure [illegible] indemnités d'assurances perçues par le BAILLEUR ne [illegible] pas d'effectuer les réparations nécessaires, le [illegible] pourra être résilié à la demande du PRENEUR et également à [illegible] demande du BAILLEUR.

En cas de destruction totale ou partielle, il ne pourra être [illegible] aucune indemnité de part et d'autre.

Le PRENEUR s'engage à ne réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous droits du PRENEUR étant réservés contre l'autorité expropriante. Dans ce cas le Bail sera résilié, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

IMPOTS ET TAXES :

Le PRENEUR s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que la Société bailleresse ne puisse être inquiétée à ce sujet, et en particulier :

- les contributions personnelles
- les contributions mobilières
- les taxes locatives
- la taxe professionnelle.

Tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable à un titre quelconque seront payés par le BAILLEUR et refacturés au PRENEUR, y compris l'impôt foncier afférent aux locaux loués.

La société preneuse devra justifier de l'acquit de tous ces impôts et taxes, à toutes réquisitions et en tout cas, huit jours au moins avant la fin de la présente convention ou le départ des lieux.

DROITS DE VISITE :

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser, son représentant ou son architecte et tous les entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état, toutes les fois que cela apparaîtra utile, sans que les visites puissent être abusivent, à charge pour le bailleur, en dehors des cas urgents, de prévenir le preneur au moins vingt quatre heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le bailleur.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, aux heures qui seront convenues, pendant les trois mois qui précéderont la mise en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au

propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le bailleur apposer sur la boutique un écriteau ou une enseigne indiquant que les lieux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation écrite du bailleur ou de son représentant.

RESTITUTION

Le preneur s'engage à rendre les lieux à la fin de la présente location, en bon état de toutes réparations locatives à sa charge, de dommages et intérêts qui ne pourront être réclamés à moins de deux mois de loyers et des ses accessoires, sans pouvoir prétendre auxdites réparations.

Les embellissements, installations, améliorations réalisés par le preneur dans les lieux loués au cours du bail, deviendront à la fin de celui-ci, la propriété pure et simple du BAILLEUR, sans indemnité pour le PRENEUR. Cependant le BAILLEUR aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du PRENEUR.

A l'expiration du bail, le preneur rendra les clés des locaux dès qu'il aura son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourront en aucun cas être invoqués ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés et leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur, le coût des réparations de toute nature dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et les conditions du présent bail.

Dans le cas où, par le fait du preneur, le bailleur n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison au locataire nouveau ou les occuper lui-même, il aurait droit, si telle était son intention, à une indemnité égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous les dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque et notamment du manque à gagner sur la valeur locative.

BA

CESSION - SOUS LOCATION :

Le PRENEUR ne pourra, en aucune manière et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, sous peine de nullité de l'acte et résiliation immédiate de ce contrat avec paiement de dommages et intérêts au bailleur.

Cette interdiction ne s'appliquera pas lorsque le concessionnaire sera en même temps l'acquéreur du Fonds de Commerce, ce dernier s'entendant des éléments corporels et incorporels, et notamment de la clientèle attachée à l'activité commerciale du cédant.

En cas de vente du Fonds de Commerce, le PRENEUR devra obtenir, préalablement et par écrit, l'agrément du BAILLEUR.

Au cas d'agrément par le BAILLEUR, la cession devra être constatée par un acte auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir. Un exemplaire original enregistré , portant la signature manuscrite de chacune des parties devra être remis au BAILLEUR, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du BAILLEUR et le tout indépendamment de la signification prévue par l'article 1690 du Code Civil.

Le PRENEUR restera solidaire, avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des obligations nées du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, sous-louer les locaux en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter, même à titre gratuit sauf accord express et par écrit du bailleur. S'il venait à mettre son Fonds de Commerce en gérance-libre ou gérance salariée, le bailleur devrait autoriser en intervenant à l'acte, la sous-location des lieux au locataire gérant. Cependant, il pourra refuser cette autorisation si la sous-location n'était pas l'accessoire du contrat de la location gérance.

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société du Fonds de Commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de

CL BA

[illegible]liation des présentes si bon semble au bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

TAXES :

Les loyers seront majorés de tous les impôts, taxes et contributions exigibles, compris la taxe à la valeur ajoutée, même ceux supportés habituellement par le propriétaire, impôt foncier inclus.

LOYER :

La présente convention est consentie moyennant :

- Pour la première année : un loyer annuel H.T. et hors charges de 430.000,00 francs,

- Pour la deuxième année : un loyer annuel H.T. et hors charges calculé sur la base de 3 % du chiffre d'affaire T.T.C. réalisé par la SA GIBROCA durant la deuxième année de son exploitation.

Etant entendu que ce loyer H.T. et hors charges sera au minimum de 430.000,00 francs , majoré de l'indice INSEE du coût de la construction fixé au paragraphe "REVISION DU LOYER", et ne pourra excéder 460.000,00 francs, majoré de l'indice INSEE du coût de la construction fixé au paragraphe "REVISION DU LOYER".

- A compter de la troisième année, le loyer H.T. et hors charges sera définitivement fixé à 460.000,00 francs, majoré de l'indice INSEE du coût de la construction fixé au paragraphe "REVISION DE LOYER".

Le loyer ainsi défini, sera payable mensuellement et d'avance le premier jour de chaque mois, au siège social du BAILLEUR, ou tout autre endroit qu'il lui plairait d'indiquer.

Ce loyer sera majoré de la TVA, calculée au taux en vigueur au jour de l'exigibilité.

Pour la deuxième année, le BAILLEUR calculera une provision de loyer H.T. et hors charges sur la base de 430.000,00 francs, indexé suivant l'indice INSEE du coût de la construction fixé dans le paragraphe "REVISION DU LOYER". Le loyer définitif ne pourra être régularisé qu'après la communication du chiffre d'affaire annuel T.T.C. de la deuxième année de la SA GIBROCA.

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR dans les quinze jours qui suivent le dernier mois de sa deuxième année d'exploitation son chiffre d'affaire T.T.C. réalisé.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque,

BD

nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire ci-après prévue pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

REVISION DU LOYER :

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953 et qui est de droit.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin de notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, celui du 4ème trimestre 1990 est le dernier indice publié au Journal Officiel du 12 avril 1990 et qui s'établit à 927.

Pour la première révision à intervenir, cet indice sera comparé à celui du 4ème trismestre 1991 lequel servira lui-même de base de comparaison par rapport à celui du 4ème trimestre 1992 pour la deuxième révision et ainsi de suite.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent :

- d'adopter l'indice de remplacement, et si aucun indice de remplacement n'est publié.

- de choisir un indice similaire, à défaut d'accord sur cet indice

- de désigner un tiers expert qui le déterminera.

Si l'indice contractuel de révision n'était pas publié à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, la révision automatique interviendrait cependant.

Elle serait calculée à titre provisionnel sur le dernier indice publié et réajusté dès parution de l'indice contractuel.

Cependant, s'il plaît au BAILLEUR, le loyer pourra continuer d'être payé à son ancien montant et dès que l'indice de révision sera publié, le loyer sera rétroactivement réajusté et ce, à compter de la date anniversaire de l'entrée en jouissance. En tout état de cause, le supplément de loyer ainsi déterminé sera exigible immédiatement et automatiquement.

BP

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut du paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires à son échéance ou encore, en cas d'inexécution d'une seule des différentes conditions de la présente convention et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la convention sera résiliée de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Le présent Bail serait, de même, résilié de plein droit en cas de redressement ou liquidation judiciaire au PRENEUR.

Si la société preneuse refusait de vider les lieux immédiatement et sans délai, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnace de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, dans le ressort duquel est situé l'ensemble immobilier, objet des présentes, qui serait exécutoire par provision nonobstant appel ou opposition.

Toutes les sommes dues à la société bailleuse et dont le paiement aurait été différé, produiront un intérêt calculé au taux de 14 % l'an, au prorata du nombre de jours de retard.

En outre, le dépôt de garantie prévu ci-dessous, resterait acquis à la société bailleresse, à titre de clause pénale fofaitaire et cela, nonostant tous dommages et intérêts que cette dernière serait en droit de réclamer, du fait de la résiliation de la convention.

DEPOT DE GARANTIE :

La société preneuse s'engage à verser dans les six mois de l'entrée en jouissance, au BAILLEUR ou à son mandataire, un dépôt de garantie correspondant à DEUX MOIS de loyer, soit : 71.666,67 Francs,

Le montant de ce dépôt de garantie,, qui ne sera pas productif d'intérêt, sera révisé dans les mêmes proportions et aux mêmes dates que le loyer principal.

Cette somme sera remboursable sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du PRENEUR et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à toutes autres titres.

L 137

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE :

Les obligations résultant pour le preneur du présent bail, constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toute personne quel titre que ce soit au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du preneur, s'il s'agit d'une personne physique, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers représentant pour l'exécution desdites obligations.

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.

REGIME FISCAL :

Les parties conviennent de placer la présente convention sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée.

ENREGISTREMENT :

Les parties conviennent d'un commun accord de soumettre le présent bail à la formalité de l'enregistrement, qui sera requise gratis, le présent bail étant soumis à la TVA.

FRAIS :

Tous les frais , timbres, impôts, taxes, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige, ou remboursés par le preneur au bailleur en cas d'avance par ce dernier.

BN

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et notamment, pour la notification de toutes demandes de renouvellement, révision des loyers et actes de poursuites, la société preneuse fait élection de domicile dans les lieux loués et la société bailleresse au lieu de son siège social, tel qu'il est indiqué en-tête des présentes.

B MENSA

Ainsi fait à PARIS

Le 10 juillet 1990

EN TROIS EXEMPLAIRES.

ORIGINAL

RECETTE PRINCIPALE DES IMPÔTS
PARIS 15ème - SAINT-LAMBERT
VISÉ POUR ENREGISTRÉ ET ENREGISTRÉ

RENOUVELLEMENT DU 24 JAN. 2000
Bordereau 21 Case 3 F° 28
- Dt de Timbre 1040 f mille cent
- Dts d'enregt 100 f quarante francs
RECU
Le Receveur

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- La Société « **FONCIERE CHABRIERES** », Société Civile Immobilière au capital variable, dont le siège social est à PARIS (75015), 24 Rue Auguste Chabrières, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro D 344 092 341,

Représentée par Monsieur Lucien JUGE dûment habilité.

Ci-après désignée le "**BAILLEUR**",

D'UNE PART

ET

- La Société « **GIBROCA»,** Société Anonyme au capital de 400.000 Francs, dont le siège social est à BURY (60250), Rue de l'Herminie – Lieudit « Marais Le Moineau », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS, sous le numéro B 378 227 169,

Représentée par Monsieur Maurice VERNET, agissant aux présentes en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Ci-après dénommée le "**PRENEUR**",

D'AUTRE PART

EXPOSE

⇒ Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 10 Juillet 1990, la SA NORMINTER bailleur, a donné à bail à loyer à la Société GIBROCA, pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir à compter du 23 octobre 1990 pour se terminer à pareil jour de l'année 1999, un bâtiment à usage commercial d'une superficie totale hors œuvre nette de 1.409 m², sis à BURY, comprenant notamment

- Un local principal à usage de vente d'une surface de 1.200 m²,
- Des locaux à usage de bureaux,
- Des réserves,
- Des emplacements de parking

Le tout édifié sur un terrain de 6.500 m² cadastré section c numéro 2043.

Ledit bail commercial a été consenti sous diverses charges et conditions, notamment moyennant :

- Pour la première année un loyer annuel hors taxes et hors charges de 430.000 Francs,

- Pour la deuxième année un loyer annuel hors taxes et hors charges calculé sur la base de 3% du chiffre d'affaire TTC réalisé par la SA GIBROCA durant la deuxième année de son exploitation, avec un loyer annuel minimum hors taxes et hors charges de 430.000 Francs.

- Pour la troisième année le loyer hors taxes et hors charges a été fixé à 460.000 Francs, indexé sur l'indice INSEE du coût à la construction.

Ce loyer hors taxes et hors charges révisable annuellement a été stipulé payable mensuellement et d'avance.

Aux termes d'un acte authentique du 30 septembre 1998, passé par devant Maître LEFORT Notaire associé à MOUY (Oise) enregistré et publié à la Conservation des Hypothèques de Clermont, le 14 octobre 1998 dépôt 7217 volume 1998 P N°3919, la SA NORMINTER a cédé à la Société FONCIERE CHABRIERES, qui est ainsi venue aux droits de la Société NORMINTER, l'ensemble immobilier objet du bail conclu au profit de la SA GIBROCA.

En conséquence de quoi, le bail commercial venant à expiration le 23 octobre 1999, les parties d'un commun accord ont décidé de poursuivre leurs relations dans les conditions ci-dessous, et se sont rapprochées en vue de procéder au renouvellement du nouveau bail conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

La SCI FONCIERES CHABRIERES donne à bail à loyer à la SA GIBROCA, en renouvellement du bail sus énoncé, à titre commercial conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et des textes ultérieurs par lesquels ledit décret a été complété et modifié; l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Les lieux loués dépendent d'un bâtiment à usage commercial d'une superficie totale hors œuvre nette de 1.409 m², comprenant notamment :

- Un local principal à usage de vente d'une surface de 1.200 m²,
- Des locaux à usage de bureaux,
- Des réserves,
- Des emplacements de parking

Le tout édifié sur un terrain de 6.500 m² cadastré section c numéro 2043, sis à BURY (60250), Lieudit « Marais le Moineau », Rue de l'Herminie.

Tel au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement connaître les lieux pour les occuper déjà.

SUBSTITUTION

La Société FONCIERE CHABRIERES se réserve expressément la faculté de se substituer toutes personnes physiques ou morales de son choix.

LS
MV

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être exclusivement destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce de supermarché, sous l'enseigne BRICOMARCHE, étant entendu que le preneur s'engage à faire son nécessaire à l'exercice de ses activités et à se conformer à tous les règlements de police et prescriptions administratives auxquels l'exercice de son activité est ou pourra être assujettie.

Sous réserve de ce qui sera indiqué ci-après, le PRENEUR ne pourra en aucun cas et pour quelque durée, modifier la destination des lieux loués telle qu'elle est précisée ci-dessus. Toute infraction à cette disposition entraînerait de plein droit la résiliation du présent bail.

Par application des dispositions de l'article 34 du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953, modifié par l'article 14 de la loi N° 65-356 du 12 mai 1965 et l'article 4 de la loi N° 71-585 du 16 juillet 1971, le preneur pourra adjoindre à l'activité prévue au bail, des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du bailleur de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application des dispositions des articles 34-1 et 34-2 du même décret, le preneur aura la faculté de signifier au bailleur, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devra être dénoncée par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce. Le bailleur devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir avec effet rétroactif le 23 octobre 1999 pour se terminer le 22 octobre 2008.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 ajoutées au décret du 30 septembre 1953 par la loi du 12 mai 1965 :

- le preneur aura dans les formes et délais prévus à l'article 5 dudit décret, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisées dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

CHARGES ET CONDITIONS

Etat des lieux

Le PRENEUR ainsi qu'il accepte et le reconnaît, prendra possession des lieux loués à l'état neuf "Brut de Béton", premier oeuvre. Tous les travaux complémentaires nécessaires pour la mise en place de l'activité du PRENEUR et notamment les travaux de second oeuvre et d'aménagement, seront à sa charge et il assumera l'exécution sous son entière responsabilité.

15

MV

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, en conséquence, se retourner d'une manière quelconque contre le BAILLEUR, ni prétendre à une diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous inconvénients et à effectuer à ses frais exclusifs tous travaux, ou même réparations 'et remises en état des lieux lors de l'entrée en jouissance.

Garnissement

Le PRENEUR s'engage à tenir les locaux constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tous moments du paiement des loyers et de l'exécution des clauses de la présente convention.

Entretien

Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparation locative, d'entretien et de fonctionnement, et de les rendre tels à la fin du Bail. A cette fin, il effectuera, à ses frais, pendant toute la durée du Bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avéreraient nécessaires.

Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers.

Le PRENEUR sera également tenu au remplacement des installations ou appareils qui existeraient dans les lieux loués, dans la mesure où le remplacement s'avérerait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative.

Au titre des réparations d'entretien et sans que cette liste soit limitative, le PRENEUR aura notamment et entièrement à sa charge, l'entretien, réfection ou remplacement, des portes et fermetures, glaces ou vitres, volets ou rideaux de fermeture, la devanture, vitrine ou façade devant être constamment tenu en bon état de propreté. Il devra refaire tous les extérieurs chaque fois que cela s'avérera nécessaire.

Nonobstant l'article 605 du Code Civil, le PRENEUR s'engage à supporter la totalité des dépenses formant des grosses réparations et notamment celles prévues à l'article 606 du Code Civil, le BAILLEUR n'étant tenu d'effectuer aucune réparation de quelque nature que ce soit.

En conséquence, dans le cas où le BAILLEUR 'viendrait à constater que certains travaux sont indispensables pour la sauvegarde de l'immeuble et des éléments essentiels de celui-ci, il serait en droit d'exiger que ces travaux soient entrepris par le PRENEUR.

D'un commun accord, les parties reconnaissent qu'il suffirait, pour contraindre le PRENEUR, que le BAILLEUR lui adresse une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf si dans ce délai, le PRENEUR s'était opposé à cette demande en indiquant les motifs de son opposition.

Travaux du preneur

Ainsi qu'il a été dit à l'article "état des lieux", le PRENEUR exécutera à ses frais, risques et périls les travaux nécessaires à l'exercice de son activité.

Par la suite le PRENEUR s'engage à faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucune démolition., aucun percement de murs, cloisons et plafonds touchant à la construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

15

MV

Toute tolérance, même avec le temps, ne pourra être opposée au BAILLEUR qui aura toujours la faculté de la faire cesser.

Sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra poser aucune enseigne, plaque ou inscription, si ce n'est celle relative à son commerce et dans les conditions à déterminer avec le BAILLEUR et sous le respect de la législation, de la réglementation et des prescriptions en vigueur concernant de telles enseignes.

Travaux du bailleur

Le PRENEUR sera tenu de souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, toutes les réparations, sans distinction, tous travaux de quelque nature et de quelque importance, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées sur l'immeuble ou les terrains adjacents, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Information

Le PRENEUR s'engage à informer immédiatement le BAILLEUR de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de Bail, comme de tous sinistres s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser des retards ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

Recours contre le Bailleur

Le PRENEUR s'engage 'à n'adresser aucune réclamation au BAILLEUR, ni exercer contre lui aucune action, directe ou indirecte, mise en cause ou appel en garantie, en cas d'accidents survenus dans les lieux loués, soit au PRENEUR, soit aux clients, fournisseurs, visiteurs ou tiers quelconques, alors même que ces accidents seraient dus à la nature, la disposition ou à l'état desdits lieux et il s'impose semblable interdiction en cas d'arrêt ou d'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité quelles qu'en soient les causes et la durée, en cas d'humidité ou d'inondation provenant notamment des ruptures des canalisations, bris de verre ou autres.

Le PRENEUR s'engage à ne réclamer au BAILLEUR, aucun dommages et intérêts, indemnité ou diminution de loyer, soit pour cause d'inondation, feu de ciel, autres cas fortuits prévisibles ou imprévisibles, le tout restant aux risques et périls de la société preneuse, soit encore en raison de travaux sur la voie publique ou exécutés dans les immeubles voisins que troubleraient en totalité ou en partie la jouissance des lieux loués, tous droits de la société preneuse étant réservés contre l'autorité ou l'administration qui fera exécuter lesdits travaux.

Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination et conformément aux usages.

Le PRENEUR devra se conformer au règlement général de l'immeuble et ne pourra déposer ni laisser séjourner à l'extérieur des lieux loués, aucun détritus, déchet, emballage plein ou vide ou marchandises, ordures ménagères ou professionnelles.

LS

MV

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, ni commettre aucun acte de jouissance préjudiciable aux tiers ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles tels que rats, souris, etc ...

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à ce qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Le PRENEUR devra exploiter son commerce sans interruption, même temporaire.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes réglementations sanitaires, de voirie, de salubrité, d'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagements de la ville et autres obligations, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété recherché à ce sujet.

En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'insalubrité.

Le PRENEUR réglera également les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent Bail, alors même que cet abus n'aurait été provisoire et de courte durée.

Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter avec une compagnie d'assurances notoirement solvable, une ou plusieurs polices d'assurances pour garantir les bâtiments pour le compte du BAILLEUR, le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, le recours des voisins et des tiers et d'en justifier à toute réquisition du BAILLEUR par la présentation de la dernière quittance de prime. La ou les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir la couverture des événements suivants

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques
- tempêtes, grêle et neige sur les toitures
- fumée, choc d'un véhicule terrestre
- chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins
- spatiaux
- dégâts des eaux
- actes de vandalisme et attentats
- catastrophes naturelles

Ces garanties couvriront les biens assurés à concurrence de la valeur de reconstruction à neuf avec renonciation expresse à la règle proportionnelle de capitaux ou de prime.

Le PRENEUR garantira également les risques de Responsabilité Civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux, ainsi que les risques de Responsabilité Civile du fait des bâtiments, pour le compte du BAILLEUR, propriétaire.

Le PRENEUR souscrira en outre une assurance pour la perte des loyers découlant du présent contrat, pour le compte du BAILLEUR.

Il maintiendra ces assurances pendant tout le cours du présent Bail et acquittera exactement les primes et cotisations annuelles, supportant seul, sans recours, contre le BAILLEUR, les augmentations de primes d'assurances dues au voisinage, et payant toutes surprimes d'assurances que l'exercice de sa profession dans les lieux loués pourrait entraîner pour le BAILLEUR ou les voisins, et devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le BAILLEUR du fait de la destruction totale ou partielle de ses mobiliers, matériels et marchandises.

Par réciprocité, le BAILLEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le PRENEUR du fait des dommages matériels concernant l'immeuble loué.

Cette renonciation réciproque est prévue dans les contrats d'assurance et est applicable aux risques de responsabilité civile.

Le PRENEUR délègue le bailleur ou son mandataire pour toute perception d'indemnités qui, en cas de sinistre, pourraient être dues par les assureurs et ce, jusqu'à concurrence de toutes sommes qui seraient dues au bailleur à quelque titre que ce soit. Les présentes valent transport en garantie au bailleur de toute indemnités d'assurances, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour signifier le transport à qui besoin sera.

En cas de destruction partielle, hors le cas de résiliation et le bailleur ayant été désintéressé des sommes qui pourraient lui être dues, le preneur s'engage à affecter d'ores et déjà le solde des indemnisations qu'il pourrait percevoir de ses assureurs i par priorité au complet remplacement et rétablissement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises qui constituent la garantie du bailleur.

Destruction – Expropriation – Cas Fortuits

Le PRENEUR s'engage à ne réclamer aucune indemnité au BAILLEUR, dans le cas où pour cause de vétusté, vice de construction, cas fortuits ou expropriation ou pour toutes autres causes indépendantes de la volonté du BAILLEUR et sans faute ni responsabilité du BAILLEUR, les locaux loués viendraient à être démolis ou détruits, dans lequel cas le Bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité de part et d'autre à compter du jour où lesdits locaux ne seraient plus utilisables

Toutefois, en cas de reconstruction de l'immeuble, les droits du PRENEUR seraient réservés.

En cas de destruction partielle de l'immeuble, dans la mesure où les indemnités d'assurances perçues par le BAILLEUR ne permettront pas d'effectuer les réparations nécessaires, le Bail pourra être résilié à la demande du PRENEUR et également à la demande du BAILLEUR.

En cas de destruction totale ou partielle, il ne pourra être due aucune indemnité de part et d'autre.

Le PRENEUR s'engage à ne réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous droits du PRENEUR étant réservés contre l'autorité expropriante. Dans ce cas le Bail sera résilié, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Impôts et Taxes

Le PRENEUR s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que la Société bailleresse ne puisse être inquiétée à ce sujet, et en particulier

- les contributions personnelles
- les contributions mobilières
- les taxes locatives
- la taxe professionnelle.

Tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable à un titre quelconque seront payés par le BAILLEUR et refacturés au PRENEUR, y compris l'impôt foncier afférent aux locaux loués.

La société preneuse devra justifier de l'acquit de tous ces impôts et taxes, à toutes réquisitions et en tout cas, huit jours au moins avant la fin de la présente convention ou le départ des lieux.

Droits de Visite

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser, son représentant ou son architecte et tous les entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état, toutes les fois que cela apparaîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge pour le bailleur, en dehors des cas urgents, de prévenir le preneur au moins vingt quatre heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le bailleur.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, aux heures qui seront convenues, pendant les trois mois qui précéderont la mise en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le bailleur apposer, sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation écrite du bailleur ou de son représentant.

Restitution

La société preneuse s'engage à rendre les lieux à la fin de la présente convention, en bon état de toutes réparations locatives à peine de dommages et intérêts qui ne pourront être inférieurs à six mois de loyers et de ses accessoires, sans préjudice du paiement desdites réparations.

5

MV

Les aménagements, installations, améliorations réalisés par le preneur dans les lieux loués au cours du bail, deviendront à la fin de celui-ci, la propriété pure et simple du BAILLEUR, sans aucune indemnité pour le PRENEUR. Cependant le BAILLEUR aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du PRENEUR.

A l'expiration du bail, le preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourront en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés et leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur, le coût des réparations de toute nature dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et les conditions du présent bail.

Dans le cas où, par le fait du preneur, le bailleur n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison au locataire nouveau ou les occuper lui-même, il aurait droit, si telle était son intention, à une indemnité égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous les dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque et notamment du manque à gagner sur la valeur locative.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra, en aucune manière et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, sous peine de nullité de l'acte et résiliation immédiate de ce contrat avec paiement de dommages et intérêts au bailleur.

Cette interdiction ne s'appliquera pas lorsque le cessionnaire sera en même temps l'acquéreur du Fonds de Commerce, ce dernier s'entendant des éléments corporels et incorporels, et notamment de la clientèle attachée à l'activité commerciale du cédant.

En cas de vente du Fonds de Commerce, le PRENEUR devra obtenir, préalablement et par écrit, l'agrément du BAILLEUR.

Au cas d'agrément par le BAILLEUR, la cession devra être constatée par un acte auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir. Un exemplaire original enregistré , portant la signature manuscrite de chacune des parties devra être remis au BAILLEUR, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du BAILLEUR et le tout indépendamment de la signification prévue par l'article 1690 du Code Civil.

Le PRENEUR restera solidaire, avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des obligations nées du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, sous-louer les locaux en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter, même à titre gratuit sauf accord exprès et par écrit du bailleur. S'il venait à mettre son Fonds de Commerce en gérance-libre ou gérance salariée, le bailleur devrait autoriser en intervenant à l'acte, la sous-location des lieux au locataire gérant. Cependant, il pourra refuser cette autorisation si la sous-location n'était pas l'accessoire du contrat de la location gérance.

LS

MV

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur. dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société du Fonds de Commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

TAXES

Les loyers seront majorés de tous les impôts, taxes et contributions exigibles, compris la taxe à la valeur ajoutée, même ceux supportés habituellement par le propriétaire, impôt foncier inclus.

LOYER

En outre, le présent bail est respectivement consenti et accepté, moyennant un loyer annuel hors taxes de CINQ CENT TRENTE DEUX MILLE NEUF CENT QUARANTE QUATRE FRANCS (532.944 Francs), que le preneur s'oblige à payer entre les mains du bailleur ou de son mandataire, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux, mensuellement et d'avance, soit pour chaque terme la somme de QUARANTE QUATRE MILLE QUATRE CENT DOUZE FRANCS (44.412 Francs).

De convention expresse entre les parties, le présent bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ci-dessus fixé s'entendant hors taxes. En conséquence, le bailleur devra faire les déclarations nécessaires quant à l'assujettissement de ce bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qu'il devra facturer au preneur, en sus du loyer ci-dessus fixé.

Le supplément de charges dû à l'imposition ci-dessus prévu, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

REVISION DU LOYER

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953 et qui est de droit.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin de notification préalable.

5

MV

A la date anniversaire de l'entrée en jouissance, la révision du loyer est automatique et le loyer est dû à son nouveau taux dès cette date. La valeur de l'indice de révision sera celle du 2ème trimestre civil précédant la date anniversaire de l'entrée en jouissance. Le décalage de deux trimestres ci-dessus prévu est conventionnellement accepté compte tenu du fait que la parution de l'indice s'effectue avec quelques mois de retard par rapport au mois auquel il s'applique.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent :

- d'adopter l'indice de remplacement, et si aucun indice de remplacement n'est publié.
- de choisir un indice similaire, à défaut d'accord sur cet indice,
- de désigner un tiers expert qui le déterminera.

Si l'indice contractuel de révision n'était pas publié à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, la révision automatique interviendrait cependant.

Elle serait calculée à titre provisionnel sur le dernier indice publié et réajusté dès parution de l'indice contractuel.

Cependant, s'il plaît au BAILLEUR, le loyer pourra continuer d'être payé à son ancien montant et dès que l'indice de révision sera publié, le loyer sera rétroactivement réajusté et ce, à compter de la date anniversaire de l'entrée en jouissance. En tout état de cause, le supplément de loyer ainsi déterminé sera exigible immédiatement et automatiquement.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires à son échéance ou encore, en cas d'inexécution d'une seule des différentes conditions de la présente convention et un mois après un commandement de payer' ou une sommation d'exécuter restés infructueux contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la convention sera résiliée de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Le présent Bail serait, de même, résilié de plein droit en cas de redressement ou liquidation judiciaire au PRENEUR.

Si la société preneuse refusait de vider les lieux immédiatement et sans délai, il suffirait, pour il y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, dans le ressort duquel est situé l'ensemble immobilier, objet des présentes, qui serait exécutoire par provision nonobstant appel ou opposition.

Toutes les sommes dues à la société bailleresse et dont le paiement aurait été différé, produiront un intérêt calculé au taux de 14 % l'an, au prorata du nombre de jours de retard.

En outre, le dépôt de garantie prévu ci-dessous, resterait acquis à la société bailleresse, à titre de clause pénale forfaitaire et cela, nonobstant tous dommages et intérêts que cette dernière serait en droit de réclamer, du fait de la résiliation de la convention.

DEPOT DE GARANTIE

Il est précisé qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme déjà versée à titre de dépôt de garantie correspondant à DEUX TERMES de loyer, devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion que le loyer lui-même, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à DEUX TEMRES de loyer.

15

MV

cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail.

Conformément aux dispositions de l'article 24 du décret du 30 septembre 1953, le montant du dépôt de garantie majoré de tous loyers éventuellement payés d'avance ne produiront pas d'intérêt sauf pour leur fraction excédant DEUX TERMES de loyer.

Dans le cas de résiliation du bail, comme il est dit ci-dessus, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur, à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion que le loyer lui-même, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à DEUX TERMES de loyer. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution du loyer, le bailleur restituera au preneur, la somme en excédent.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant pour le preneur du présent bail, constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toute personne tenue à quelque titre que ce soit au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible.

Notamment en cas de décès du preneur, s'il s'agit d'une personne physique, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers pour l'exécution desdites obligations.

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.

REGIME FISCAL

Les parties conviennent de placer la présente convention sous le régime de la taxe de la valeur ajoutée.

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent d'un commun accord de soumettre le présent bail, à la formalité de l'enregistrement.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

FRAIS

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

MV

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile savoir :

- le bailleur en son domicile sus-indiqué,
- le preneur dans les lieux loués.

Par dérogation aux dispositions du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953, toutes significations, demandes et autres prévues par ce décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur ou à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

AINSI FAIT ET SIGNE, EN QUATRE ORIGINAUX,
A
LE Bury. 27 Decembre 1999

LE BAILLEUR
La SCI FONCIERE CHABRIERES
Représentée par
Monsieur Lucien JUGE

LE PRENEUR
La SA GIBROCA
Représentée par
Monsieur Maurice VERNET

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société FONCIERE CHABRIERES, Société Civile à capital variable, dont le siège social est à PARIS (75015), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 344 092 341.

Représentée par son Gérant, la Société ITM ENTREPRISES, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 024 016 Euros, dont le siège social est à PARIS (75015) 24, rue Auguste Chabrières, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°722 064 102,

Elle-même représentée par Monsieur Gilles BILLAUT, dûment habilité aux fins des présentes,

CI-APRES DENOMMEE "*LE BAILLEUR*"
D'UNE PART,

ET :

La Société GIBROCA, Société Anonyme au capital de 60 000 Euros, et dont le siège social est à BURY (60250) Rue Herminie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le n° B 378 227 169.

Représentée par son Président, Monsieur Maurice VERNET, dûment habilité aux fins des présentes,

CI-APRES DENOMMEE "*LE PRENEUR*"
D'AUTRE PART,

AU PREALABLE, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LE BAIL EN RENOUVELLEMENT

Par acte sous seing privé, en date à Paris du 10 juillet 1990, la Société NORMINTER, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la Société FONCIERE CHABRIERES, a donné à bail à la Société GIBROCA, un bâtiment d'une surface hors œuvre nette d'environ 1 409 m² comprenant :

- une surface de vente d'environ 1 200 m²,
- des locaux à usage de bureaux,
- des réserves,
- des emplacements de parking,

dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial édifié sur une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 2043 lieudit "Marais de Moineau" d'une superficie de 6 500 m² sis à BURY (60250) à l'angle de la rue Herminie et du Chemin Départementale 12 - pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé à courir à compter du 23 octobre 1990 pour se terminer le 22 octobre 1999, et moyennant pour la première année un loyer annuel principal de 65 553,07 Euros (430 000 Francs), pour la deuxième année un loyer fixé à 3% du CA TTC avec un loyer plancher de 65 553,07 Euros (430 000 Francs) et un loyer plafond de 70 126,54 Euros (460 000 Francs), pour la troisième année un loyer annuel en principal de 70 126,54 Euros (460 000 Francs), payable mensuellement d'avance, révisable annuellement avec un dépôt de garantie de 10 925,51 Euros (71 666,67 Francs) équivalent à deux mois de loyer principal, pour l'exploitation d'un supermarché sous l'enseigne BRICOMARCHE.

Ledit bail commercial a fait l'objet d'un renouvellement, par acte sous seing privé en date à BURY du 27 décembre 1999, enregistré à la Recette des Impôts de Paris 15ème Saint Lambert le 24 janvier 2000, Bordereau 21, Case 3, Folio 28, pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé à courir à compter du 23 octobre 1990 pour se terminer le 22 octobre 2008, et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 81 246,79 Euros (532 944 Francs),

Aux termes d'une acte sous seing privé en date à Paris du 19 juillet 2004, ledit bail commercial renouvelé a fait l'objet d'un avenant suite à la réalisation de travaux d'extension du point de vente financés par le Bailleur, objets du permis de construire n°60 116 03 K 0005 délivré par le Maire de BURY le 05 juin 2003, modifiant les conditions locatives en cours, à savoir :

- *le loyer est fixé à la somme de 122 172,96 Euros,*
- *le dépôt de garantie est porté à la somme de 20 362,16 Euros*
- *la désignation des lieux loués est désormais :*

un bâtiment d'une surface hors œuvre nette d'environ 1 861 m² comprenant :

- *une surface de vente d'environ 1 505 m²,*
- *un auvent de 146 m²,*
- *des locaux à usage de bureaux, d'une surface d'environ 106 m²*
- *des réserves d'une surface de 104 m²,*
- *des emplacements de parking,*

dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial édifié sur une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 2043 lieudit Rue Herminie d'une superficie de 6 500 m² sis à BURY (60250) à l'angle de la rue Herminie et du Chemin Départementale 12.

Par acte sous seing privé en date à Paris du 28 août 2006, ledit bail renouvelé a fait l'objet d'un avenant modifiant les conditions locatives du Preneur pour cause de difficultés financières, à savoir :

- *A compter du 1er juillet 2006, le loyer est fixé à 103 000 Euros,*
- *Le dépôt de garantie est ramené à la somme de 17 166,67 Euros.*

Ledit bail renouvelé a fait l'objet d'un avenant, par acte sous seing privé en date à Paris du 18 août 2009, modifiant l'indice de révision, à savoir :

- *A compter du 23 octobre 2009, date de l'indexation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) est désormais applicable.*

ARTICLE 2 – LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT

Par acte d'huissier en date du 02 septembre 2010, la Société GIBROCA a demandé le renouvellement de son bail à effet du terme d'usage suivant sa demande, soit le 1er octobre 2010, ledit bail s'étant poursuivi par tacite reconduction depuis le 22 octobre 2008.

Les parties se sont donc rapprochées et ont décidé ce qui suit :

ARTICLE 3 - RENOUVELLEMENT

Le Bailleur renouvelle au Preneur qui accepte à compter du 1er octobre 2010, le bail visé à l'article 1 pour une durée de neuf années entières et consécutives, laquelle se terminera le 30 septembre 2019.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même code afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever et d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le délai de congé ne saurait être inférieur à 6 mois.

Dans les six mois qui précèderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser les locaux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Il devra pendant le même temps laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les loçaux sont à louer.

Le droit de visite et d'affiches existera de même en tous temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Les locaux ne pourront être utilisés que pour l'exploitation d'un supermarché, sous l'enseigne BRICOMARCHE.

ARTICLE 5 - LOYER

Au 23 octobre 2008, le loyer annuel principal était fixé à 119 639,04 Euros (CENT DIX NEUF MILLE SIX CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUATRE CENTIMES)

Révision au 23 octobre 2009

$$119\,639{,}04\ € \times \frac{103{,}01\ (4^{ème}\ \text{trimestre 2008})}{98{,}90\ (4^{ème}\ \text{trimestre 2007})} = 124\,610{,}89\ €$$

Révision au 23 octobre 2010

$$124\,610{,}89\ € \times \frac{101{,}07\ (4^{ème}\ \text{trimestre 2009})}{103{,}01\ (4^{ème}\ \text{trimestre 2008})} = 122\,264{,}07\ €$$

Le Preneur ayant sollicité du Bailleur une baisse de loyer ce qui a été acceptée par ce dernier, les parties conviennent de fixer au 1er janvier 2011, le montant du loyer annuel hors taxes et hors charges à 100 000 Euros (CENT MILLE EUROS).

ARTICLE 6 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé, de plein droit et sans formalité, ni demande, par période annuelle à compter du 23 octobre 2011 en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice de référence étant celui du 4ème trimestre 2009, soit 101,07.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie correspondant à UN mois de loyer principal s'élève à la somme de **8 333,33 Euros (HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES).**

Il convient de rappeler que le Preneur a versé la somme de **20 386,66 Euros (VINGT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT SIX EUROS ET SOIXANTE SIX CENTIMES)** à titre de dépôt de garantie du bail en cours ramené par le jeu de l'indexation à la somme de 8 333,33 Euros.

Les parties conviennent d'un commun accord que la somme de 8 333,33 Euros sera conservée entre les mains du Bailleur.

Dès lors, le différentiel entre le montant du dépôt de garantie versé au titre du bail initial et celui du contrat objet des présentes, soit la somme de **12 053,33 Euros, (DOUZE MILLE CINQUANTE TROIS EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES)** sera remboursé au Preneur sous forme d'avoir.

ARTICLE 8 – AUTRES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail renouvelé visé à l'article 1, modifié par les avenants en date des 19 juillet 2004, 28 août 2006 et 18 août 2009, demeurent inchangées, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux présentes, et continuent donc de s'appliquer.

ARTICLE 9 - ANNEXES AU BAIL

Aux fins de bonne exécution des présentes, les parties conviennent d'un commun accord, d'annexer audit bail :

- Un état des risques naturels et technologiques,
- Un diagnostic technique amiante,
- Un diagnostic performance énergétique.

Dont le PRENEUR déclare en avoir reçu un exemplaire et en avoir eu pleinement connaissance avant la signatures des présentes.

Lesdites annexes forment un tout indivisible avec le présent contrat.

Fait, en deux exemplaires

A PARIS, le

Pour le BAILLEUR
SC FONCIERE CHABRIERES

Mr Gilles BILLAUT

Pour le PRENEUR
SA GIBROCA

Mr Maurice VERNET

(Faire précéder la signature de la mention "lu et approuvé")