

BAIL A USAGE COMMERCIAL

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

DE PREMIERE PART

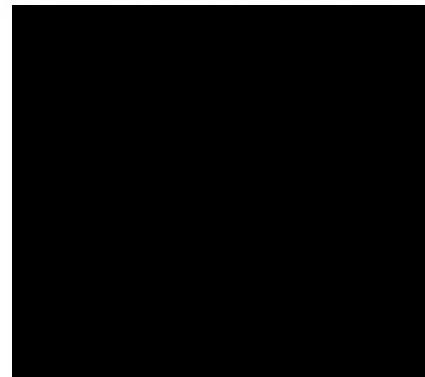
ET :

La société LE PAPE, Société par Actions simplifiée au capital social de 104.246, 20 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 439 656 976, dont le siège social est situé 39 rue d'Artois, 75 008 PARIS.

Représentée aux présentes par Monsieur Claude LE PAPE, agissant en qualité de gérant de la société GROUPE LE PAPE, SAS au capital de 5.840.000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 751 554 445, dont le siège social est situé 39 rue d'Artois – 75008 PARIS, elle-même Présidente de la société LE PAPE, ayant tous pouvoir à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

DE SECONDE PART



PREAMBULE

Le PRENEUR déclare :

Que rien n'en restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment :

- a) Qu'il n'est pas, n'a jamais été, ou n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif, et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements ;
- b) Qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens ;
- c) Qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes ;
- d) En ce qui concerne les personnes physiques :
 - Qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs.
 - Que leur état civil et le régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Dans le cadre du présent bail, le BAILLEUR se réserve la possibilité de se substituer toute personne physique ou morale qu'il jugera bon, sans formalité préalable, ce que le PRENEUR accepte par avance.

Il en informera le preneur par tout moyen.

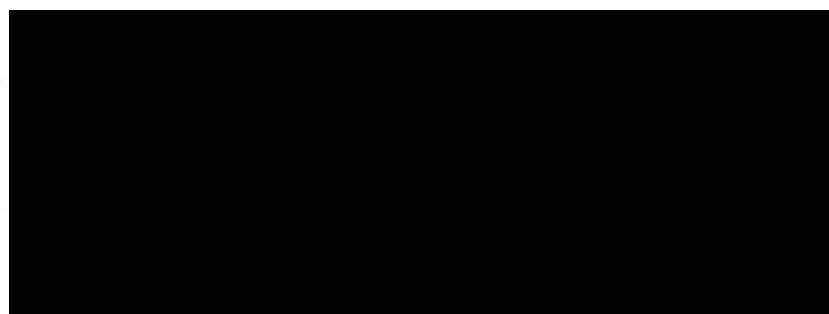
La substitution sera de plein droit opposable au PRENEUR.

BAIL COMMERCIAL

Préalablement au contrat objet des présentes, les parties déclarent se référer aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, relatifs aux baux commerciaux.

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

En conséquence, par les présentes, le BAILLEUR DONNE A BAIL AU PRENEUR les biens dont la désignation suit :



ARTICLE 1 – DESIGNATION

Le bailleur donne par les présentes au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit dépendant du bâtiment A sis à QUIMPER (29000), 12 B rue Nobel ayant les caractéristiques suivantes :

Un bâtiment de type industriel, en bardage double peau, charpente métallique, sous toiture en étanchéité, 14 mètres au faîte, comprenant :

- au rez de chaussée : un entrepôt, un bureau, locaux sociaux, vestiaires, douche et sanitaires.
- Au premier étage : vestiaires, douche et sanitaires et un grand bureau.
- une mezzanine.
- bâtiment équipé de racks Feralco (plan joint)

Edifié sur un terrain cadastré Section IT numéros 92 pour partie 155-164-168, tel que délimité en vert sur l'extrait de plan cadastral annexé au présent acte. Tels au surplus que ledit bâtiment s'étend, se poursuit et comporte, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité aux fins des présentes.

- Droit de passage (bleu sur le plan annexé au profit de la société SPCTRUMS – Europe)

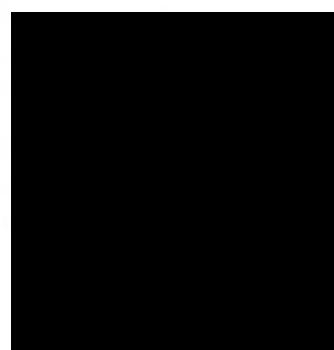
ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties à l'entrée du Preneur.

En cas de difficulté, il sera effectué par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente mais après mise en demeure infructueuse, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux d'entrée.

Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ferait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état d'entretien et de réparation de toute nature.



ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX

Les lieux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif suivant : entrepôt, bureaux et réalisation de toutes prestations de stockage, de transport et de logistique pour des entités publiques ou privées.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, modifier même momentanément la destination sus indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités connexes.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation en vigueur ou à venir, étant précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités ci-dessus visées n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

ARTICLE 4 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 15 septembre 2022 (ou date effective de la libération du bâtiment par [REDACTED]
[REDACTED] par l'entrée dans les lieux, pour se terminer le 14 septembre 2031).

Il cessera des les conditions fixées par l'article L145-9 du Code de Commerce.

Le Preneur aura la faculté de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire notifié, au plus tard, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le BAILLEUR jouira de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.146-21, L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Par ailleurs, et à titre exceptionnel, le Preneur aura la faculté de donner congé à tout moment au cours de la durée du bail, en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire notifié, au plus tard, six mois avant la date pour lequel sera donné le congé.

Néanmoins, il est convenu entre les deux parties d'une période ferme de dix huit mois à dater de la prise de possession.

A compter de la date d'effet du congé, le Preneur sera libéré de ses obligations contractuelles envers le Bailleur, lequel ne pourra réclamer une quelconque indemnité au titre des loyers et charges qui auraient été dus jusqu'à l'expiration de la première période triennale.

Dans l'éventualité où le PRENEUR donnerait congé, comme prévu au présent article, le BAILLEUR aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de prévis, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panonceau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

[REDACTED]

En application des dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce, tout congé devra être donné par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 5 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 72.000 € HT (soixante-douze mille euros hors taxe) T.V.A en sus, soit 6 000 € HT mensuel (six mille euros hors taxe).

Le loyer est payable au siège du BAILLEUR par mois et d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Ce paiement s'effectuera par virement bancaire directement sur le compte du BAILLEUR dont le RIB sera communiqué au PRENEUR au jour de la signature des présentes.

ARTICLE 6- INDEXATION DU LOYER

De plein droit, le loyer évoluera tous les ans à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail proportionnellement aux variations de l'indice des Loyers des Activités Tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au 1^{er} trimestre 2010.

L'indice de référence sera le dernier Indice des Loyers des Activités Tertiaires publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail renouvelé, soit l'indice du 1^{er} trimestre 2022, soit 120,73.

Pour la première année, l'indice de référence sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En conséquence le loyer ci-dessus fixé variera automatiquement de plein droit et sans formalité.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistique, choisi par elles d'un commun accord ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal Judiciaire de Lyon.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est fixé à la somme de 12.000 € HT (douze mille euros hors taxes), à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du bail.



8.1 Charges

Le Preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur ou à son mandataire les charges et prestations suivantes, afférentes aux locaux loués ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'immeuble.

Ces charges seront :

○ **au titre des prestations et fournitures individuelles :**

Tous les abonnements relatifs aux consommations personnelles (eau, gaz, électricité, téléphone) ont été souscrits par la société LEPAPE qui règlera directement les fournisseurs.

○ **au titre des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier :**

- frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation et le remplacement des équipements communs : boîtes aux lettres, local poubelles, ascenseurs et monte-chARGE, climatisation, ventilation, installations électriques et groupes électrogènes, téléphone, système de chauffage y compris la chaudière, et de tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et le confort des utilisateurs, curage des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales (contrat réseaux),

- frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation et le cas échéant le remplacement des toitures, bardages, façades, cours et jardins, fermetures, volets et rideaux de fermeture et aires de stationnement, y compris sur injonction administrative ou sur prescription légale ou réglementaire, mais à l'exception des dépenses de construction et de maintenance des équipements photovoltaïques,

- frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, d'amélioration et de remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes de l'immeuble,

- salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier (gardiens, personnel de nettoyage, personnel d'administration etc...)



- toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires, par l'état et/ou la situation de l'immeuble (notamment appel à un homme de l'art pour obtenir un avis technique complémentaire à celui d'un expert d'assurance), et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité et de sécurité qui était le sien lors de la prise d'effet du bail,

- honoraires afférents à la gestion de l'immeuble par un syndic et/ou autres mandataires et ceux afférents à la gestion des lieux loués par un gestionnaire pour le compte du Bailleur (gestion technique et gestion des charges) à l'exclusion des honoraires liés à la gestion des loyers,

- plus généralement, le coût de tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, y compris de réfection ou de remplacement, qui seraient effectués sur les équipements communs et/ou les parties communes de l'immeuble, quand bien même ceux-ci seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements.

Toutefois, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à la réalisation de celles-ci, demeureront à la charge du Bailleur. A ce titre, il est précisé que ne sont pas comprises dans ces dépenses, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

○ **au titre des dépenses nécessaires à la protection du site :**

- frais de gardiennage, frais de déneigement des parties communes et aires de stationnement,
- frais d'installation de clôture, portail, systèmes d'alarme,
- frais relatif à la vérification des poteaux incendie.

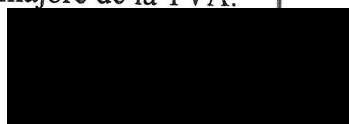
Conformément à l'article L.145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des charges nouvelles.

8.2 - Contribution, Impôts et Taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, cotisation foncière des entreprises, taxes locatives et autres de toute nature relatives à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra rembourser au Bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, ou toute autre taxe liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement.

Au titre de la taxe foncière, le Bailleur effectuera, chaque mois, un appel de provision à verser par le Preneur d'un montant de **689,63 € HT** majoré de la TVA.



Ces provisions mensuelles feront l'objet d'une régularisation annuelle en fonction du montant qui sera mentionné sur l'avis de taxe foncière reçu par le BAILLEUR.

Le montant de cette provision sera réajusté chaque année sur la base de la régularisation de qui aura ainsi été effectuée.

Plus généralement, il remboursera au Bailleur tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, présents ou futurs, le tout de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes ces charges fiscales.

Conformément à l'article L 145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des charges nouvelles.

ARTICLE 9 - CONDITIONS GENERALES DE JOUSSANCE

9.1 - Garnissement des locaux

Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de meubles et matériels en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

9.2 - Respect des règlements de l'immeuble et du lotissement

S'il y en a, le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement intérieur et/ou de copropriété, du règlement de jouissance, ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi que celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe. Il se conformera à toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur.



Le Preneur déclare avoir pris connaissance et accepter les règlements s'appliquant à l'immeuble, notamment ceux concernant ses conditions d'accès (horaires, jours de fermeture...).

Le Preneur laissera au Bailleur, à ses représentants ou personnes titulaires de droits sur les exploitations, accès aux toitures terrasses pour l'entretien et la maintenance des équipements qui y sont installés.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

9.3- Enseignes

Le Preneur ne pourra poser ni enseigne, plaque, logos, autocollants, antenne ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

En cas de non-respect de cette condition par le Preneur, le Bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du Preneur, la remise en l'état antérieur ou même de faire effectuer ces travaux par une entreprise agréée par lui, aux frais et risques du Preneur.

Le Preneur sera en tout état de cause tenu en fin de bail de procéder à la dépose et à la remise en l'état antérieur, si bon semble au Bailleur, aux frais du Preneur et dans les règles de l'art.

De plus, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires exigées, des taxes qui pourraient être dues et des assurances nécessaires de ce fait, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra maintenir ces installations en bon état, et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

9.4 - Troubles de voisinage

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble et assumera toute responsabilité à ce sujet, vis-à-vis des voisins qu'il s'agisse de tiers ou de locataires du bailleur, sans que le bailleur ne puisse être recherché à ce titre.

Il s'interdit d'avoir dans les locaux loués un appareil bruyant, dangereux, ni incommodant et d'avoir un animal, même domestique, qui puisse être nuisible ou désagréable aux voisins. Aucune émanation malodorante ne devra provenir de ses locaux.



Le preneur ne devra pas faire supporter aux planchers, ainsi qu'à la structure, une charge supérieure à leur résistance.

9.5 – Parkings et Aires de circulation

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation après accord du Bailleur.

Il utilisera les emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt d'objets, entreposage des poubelles...), et devra en permanence les maintenir en parfait état de sécurité et de propreté.

Le Bailleur ne sera en aucun cas et à aucun titre responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de leur contenu) pouvant lui appartenir ou pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu. Le Preneur déclare à cet effet renoncer et obliger son assureur à renoncer à tous recours contre le Bailleur.

ARTICLE 10 – TRAVAUX

10.1 – Travaux à l'initiative du Preneur

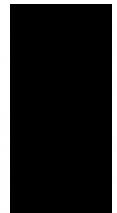
Avant l'entrée dans les locaux comme pendant le cours du bail, le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans lesdits locaux, aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, aucun travaux affectant les installations techniques de l'immeuble ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Si ses travaux devaient entrer dans le champ de la réglementation thermique sur existant, le Preneur s'y conformerait et supporterait toutes les conséquences notamment administratives et financières qui en résulteraient. En outre, les travaux du Preneur devront être réalisés dans le respect de l'annexe environnementale dès lors qu'elle existe.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études désigné par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les lieux loués, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante. Il supportera les conséquences résultant de la découverte d'amiante, tel que cela est prévu à l'article 10.5.



Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantira le Bailleur de tous éventuels recours ou réclamations.

10.2 - Travaux à l'initiative du Bailleur

Le Preneur devra souffrir tous travaux de réparations urgentes et qui ne pourront pas être différées jusqu'à la fin du bail, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, à condition que ces travaux n'excèdent pas 21 jours, qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure, et qu'ils ne gênent pas le libre-accès et l'utilisation des lieux loués.

Le bailleur s'engage à prendre toute mesure afin que ces travaux soient réalisés dans les délais les plus rapides.

Le Preneur devra faciliter tout accès que nécessiteraient la recherche et la réparation de fuites ou de désordres dans le gros œuvre. Il supportera les dépenses qu'entraînerait cet accès et qui affecteraient ses propres aménagements et notamment la dépose et la repose des coffrages.

10.3 – Travaux dus par le Preneur

10.3.1 – Dispositions générales

Le Preneur jouira des lieux loués en bon père de famille et les entretiendra en permanence ainsi que leurs équipements et installations en bon état. Il effectuera en outre à ses frais, pendant toute la durée du présent bail, tous travaux de réparations, réfections, remplacements, mises aux normes, de quelque nature ou importance qu'ils soient, qui seraient nécessaires ou utiles, au fur et à mesure qu'ils le seront, sans aucune exception ni réserve.

Toutefois, tous les travaux ci-dessus mentionnés resteront à la charge du Bailleur dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Il devra notamment, sans que cette liste soit limitative :

- entretenir et remplacer si nécessaire tous les équipements spécifiques (climatisation, ventilation, installations électriques, téléphone...) conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation,
- effectuer à ses frais tout remplacement de compteur et toute modification de branchement ou d'installation pouvant être exigés par tout concessionnaire ou compagnie distributrice,
- entretenir et remplacer si nécessaire les fermetures, volets, rideaux de fermeture et les rendre en parfait état de propreté, entretien et fonctionnement.
- entretenir et remplacer si nécessaire les revêtements de sol et remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures ou toute dégradation en général.
- entretenir les peintures et revêtements de mur ou cloisons en procédant à leur réfection chaque fois que nécessaire.
- entretenir ou assumer la réfection lui-même si l'immeuble lui est loué en totalité, ou, s'il n'en loue qu'une partie rembourser au Bailleur sa quote-part de l'entretien, de la réfection des façades ou des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'immeuble.

Dans les conditions et limites du premier alinéa ci-dessus, il remboursera de même au Bailleur le coût de tous travaux de quelque nature ou importance qu'ils soient, y compris de réfection ou remplacement, de ravalement, qu'il soit prescrit ou pas par l'administration, ou de mise en conformité qui seraient effectués dans les parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier ou afférents aux équipements communs, ou encore qui seraient effectués par le Bailleur aux lieu et place du Preneur pour pallier la carence de celui-ci.

Il est précisé qu'on entend par équipements communs l'ensemble des équipements de l'immeuble dont la climatisation, la ventilation, les installations électriques, les réseaux téléphoniques, les ascenseurs, les monte-charges, s'il y en a.

Le Preneur répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers. Il ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux loués.

10.3.2 - Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de la mise en conformité des locaux et de leur maintien permanent en conformité à toutes les réglementations administratives et de police applicables existantes et à venir, résultant de l'activité qui y sera exercée, à l'exclusion toutefois des travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du Code civil.

Les travaux nécessaires à cette mise en conformité/aux normes seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Il se chargera également d'obtenir les autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les locaux loués.

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires pour que l'utilisation de ses produits ne génère aucune nuisance pour les autres occupants du lotissement et plus généralement à l'environnement.

Le PRENEUR s'engage également à assurer l'élimination des résidus émanant de ses produits de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objets du présent bail du fait de l'activité du Preneur, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Ces travaux quelle qu'en soit la nature devront, à peine de résiliation, être exécutés dans les conditions prévues à l'article 10 des présentes.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de même qu'en cas de cession amiable régularisée dans le cadre d'un projet d'emprise d'intérêt général, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriante ou le cessionnaire.

10.3.3 - Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge

Les travaux effectués ou dus par le Preneur seront soumis au contrôle du Bailleur ou de son représentant.

A défaut d'exécution de tous travaux incomptant au Preneur, et, sauf cas de force majeure, après mise en demeure restée infructueuse plus de 8 jours, le Bailleur pourra se substituer à ce dernier et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice si bon semble au Bailleur de l'application de la clause résolutoire stipulée ci-dessous, et de tous frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause et de ceux exposés pour la procédure.

10.3.4. Etat prévisionnel des travaux

Le bailleur indique que les travaux réalisés au cours des trois dernières années et ceux qu'il envisage de réaliser dans les trois prochaines années sont énoncés au document d'information "Etat des travaux" figurant en annexe n°.

L'état des travaux que le bailleur envisage de réaliser est indicatif et prévisionnel et celui-ci conserve la faculté discrétionnaire de les réaliser.

Il est également rappelé que si des travaux imprévus à ce jour devaient être réalisés, le bailleur conservera la possibilité d'en répercuter le coût au preneur, dans les conditions prévues à l'article 10, ce que le preneur accepte expressément.

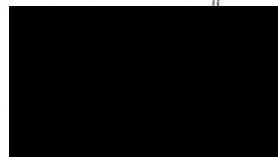
10.4 - Contrats d'entretien et de maintenance

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité de l'immeuble, le Preneur devra (*options*)

- souscrire et renouveler tous contrats d'entretien et de maintenance des locaux loués et de leurs installations et aménagements et en fournir copie au Bailleur dans le mois de son entrée en jouissance puis chaque année,
- rembourser au Bailleur le coût desdits contrats que celui-ci souscrirait lui-même.

Il devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les locaux, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie.

Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports et réglera tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.



A défaut de souscription des contrats ci-dessus indiqués dans les délais impartis, le Bailleur pourra, dans les formes ci-dessus stipulées, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du Preneur.

10.5 – Amiante (si le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997)

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent bail (annexe n°).

Dans le cas où il saisirait le Bailleur d'une demande d'autorisation de travaux et où ce dernier la lui accorderait, le Preneur devra préalablement réaliser à ses frais les investigations réglementaires relatives à l'établissement du diagnostic technique amiante avant travaux, et exécuter ses travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, en sa qualité de maître de l'ouvrage sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs.

Dans une telle hypothèse, il lui appartiendra de veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

10.6 – Accession

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, deviendront, à la fin de la jouissance des locaux, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger au départ du Preneur et à ses frais la remise en l'état initial des locaux pour les travaux qui auraient été autorisés ou non par lui.

Le Preneur s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

10.7 - Restitution des locaux

Un mois avant la fin du bail, le Preneur devra informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquis du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

§ 1 – Pré-état des lieux – Etat des lieux

Un mois avant la fin du bail, les Parties se réuniront pour faire effectuer un pré-état des lieux de sortie des LOCAUX LOUES, soit amiablement, soit par huissier de justice ; dans ce cas, la saisine de l'huissier sera à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le pré-état des lieux de sortie des LOCAUX LOUES a notamment pour objet de déterminer les aménagements du PRENEUR auxquels le BAILLEUR souhaiterait éventuellement faire accession dans le cadre de l'article 10.6. et de lister les travaux de remise en état à réaliser par le PRENEUR.

L'ensemble des travaux et réparations effectués par le PRENEUR seront réalisés :

- (i) sous le contrôle du maître d'œuvre du BAILLEUR, si la nature des travaux le nécessite, les honoraires d'intervention du maître d'œuvre du BAILLEUR pour les besoins du contrôle des travaux par le BAILLEUR, étant supportés par le PRENEUR (étant précisé que ces honoraires devront demeurer cohérents avec la pratique de marché) ; et
- (ii) pour la date de fin de bail ou, le cas échéant, pour la date de prise d'effet de la résiliation du BAIL, ou la date de prise d'effet de la cession du droit au bail. Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, restituer les locaux loués en parfait état et à jour des mises en conformité imposées par l'administration ou par la loi ou les règlements en vigueur jusqu'à son départ effectif.

Il devra également fournir les quittances de toutes les factures relatives aux abonnements et à la consommation de fluides et d'énergie.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties.

En cas de difficulté, il sera effectué par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente mais après mise en demeure infructueuse, aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux de sortie.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties se tiendra au plus tard le jour de l'expiration du bail.

§ 2 - Travaux de sortie

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui.

Le Preneur sera tenu de régler au Bailleur sans délai une indemnité forfaitaire correspondant au montant des travaux de remise en état.



Cette indemnité sera acquise au Bailleur sans que celui-ci soit tenu de réaliser les travaux pour quelque raison que ce soit.

En outre, si ces travaux imposent une immobilisation de l'immeuble au-delà du terme du bail, le Preneur supportera et réglera au Bailleur l'indemnité prévue à l'article 15 ci-après.

ARTICLE 11 - VISITE DES LOCAUX

§ 1 - Visite pendant le cours du bail

Sous réserve que soit respecté un délai de prévenance de 48 heures, le Preneur laissera le Bailleur, son représentant, son architecte ou Bureau d'Etude Technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile.

Sous la même réserve de délai de prévenance, il devra également laisser faire tous travaux jugés utiles en autorisant les ouvriers ayant à effectuer ces travaux à pénétrer dans les locaux loués.

§ 2 - Visite pendant la période de préavis

Le Preneur devra laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail pendant la période de préavis, sous réserve que soit respecté un délai de prévenance de 48h ouvrés.

Si besoin est, il souffrira l'apposition d'écriteaux et d'affiches destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire aux emplacements convenant au Bailleur.

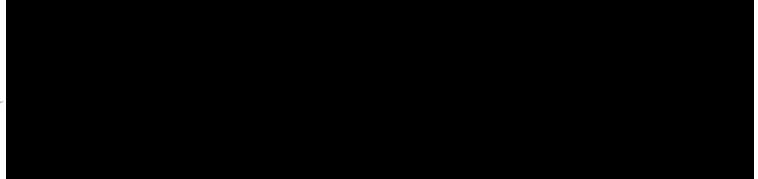
L'emplacement de ceux-ci sera, dans la mesure du possible, déterminé d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur. A défaut, il sera déterminé au regard des critères suivants :

- Visibilité suffisante devant permettre aux potentiels intéressés de prendre connaissance de la mise en location des locaux
- Emplacement maintenant la visibilité des locaux loués.

§ 3 Visite en cas de vente de l'immeuble ou du local loué

Le Preneur devra à tout moment laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ses techniciens ou d'éventuels acquéreurs en cas de vente de l'immeuble ou du local loué, sous réserve que soit respecté un délai de prévenance de 48h ouvrés. Si besoin est, le Bailleur pourra apposer à tout endroit de son choix, écriteaux, affiches, annonces ou etc... destinés à permettre la recherche de l'acquéreur.

L'emplacement des écriteaux, affiches et annonces sera également, dans la mesure du possible, déterminé d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur. A défaut, il sera déterminé au regard des critères suivants :



- Visibilité suffisante devant permettre aux potentiels intéressés de prendre connaissance de la mise en location des locaux
- Emplacement maintenant la visibilité des locaux loués.

ARTICLE 12 – RISQUES, ASSURANCES ET RECOURS

12.1 - Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les locaux sont dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux, ainsi que le risque de vol et de dégradations.

En cas de survenance d'un des risques précités, le preneur s'engage à prendre à sa charge le coût des travaux de réparation excédant le plafond d'indemnisation garanti par l'assureur du bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

12.2 - Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

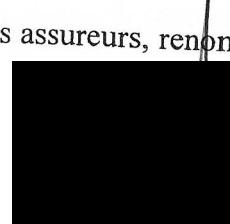
Il garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, contre tous risques assurables et notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en tout cas à chaque date anniversaire du bail et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

12.3 - Renonciation à recours

Le PRENEUR déclare, tant pour lui-même que pour ses assureurs, renoncer à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR, en particulier :



- en cas de vol et tout acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assume aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage ;
- en cas d'agissements générateurs de responsabilités des autres occupants de l'immeuble du voisinage, de leur personnel, fournisseurs ou clients ;
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

En particulier, le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Preneur s'engage à dénoncer cette clause à ses assureurs.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre accidentel couvert par les polices souscrites.

12.4 - Destruction des locaux loués

En cas de destruction totale des lieux loués, ou de tout autre événement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation totale et quelle qu'en soit la durée des lieux loués, le bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation temporaire de l'immeuble ou de tout ou partie des lieux loués et ce quelle que soit la durée, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

ARTICLE 13 – CESSION

13.1. Cession du bail

Toute cession ou apport du présent bail est interdite, sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération de fusion, après agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte.

Dans tous les cas, sauf dispense expresse du Bailleur, le Preneur devra notifier au Bailleur, dans le délai d'un mois de la signature de l'acte, une copie de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.



En cas de cession du fonds de commerce exploité par le Preneur, le Bailleur ne pourra refuser son agrément que pour des motifs légitimes et justifiés, tenant à la notoriété de l'enseigne du cessionnaire au plan national (pour le cas où celui-ci souhaiterait exploiter dans les locaux loués une enseigne différente de celle exploitée par le Preneur) et à sa solvabilité.

Toute cession ou apport consentie au mépris de l'alinéa précédent entraînerait la résiliation du présent bail de plein droit.

En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et co-débiteur solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du paiement des loyers, indemnités d'occupation et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du bail, pendant une durée de 3 ans à compter de la cession conformément à l'article L.145-16-2 du Code de commerce.

En outre, par dérogation à l'article L 145-16-1 du Code de Commerce, il est convenu que le bailleur préviendra le cédant de tout impayé de loyer dans un délai de 3 mois à compter de la date d'exigibilité de celui-ci.

De même, tout cessionnaire ou bénéficiaire sera de plein droit garant et codébiteur solidairement avec le cédant ou l'apporteur du paiement de toute somme due au Bailleur en vertu du présent bail ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions de celui-ci.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation du droit de bail sous quelque forme que ce soit notamment en cas d'apport à une société et devront impérativement être reproduites dans l'acte de cession, d'apport ou de fusion.

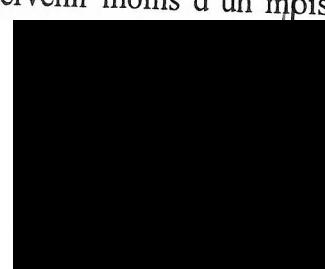
Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Bailleur étant avisé.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative. Cet état des lieux ne déchargera pas pour autant les parties à la cession et plus particulièrement le cessionnaire, de ses obligations de restitution en bon état de réparation et d'entretien en fin de bail et/ou de jouissance.

13.2. Droit de préférence

Le BAILLEUR dispose d'un droit de préférence en cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce quelles qu'en soient les formes et les modalités et même en cas d'adjudication.

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



Dans l'hypothèse d'une adjudication, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toute précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

S'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire même souscrits sous la condition suspensive du respect du droit de préférence et des formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement comporter la dénonciation de l'intégralité dudit acte.

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

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

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

13.3. Crédit-bail

Dans le cas où le BAILLEUR céderait son local dans le cadre d'un financement en crédit-bail, cette vente sera signifiée au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dès avant sa réalisation. Le BAILLEUR étant dans le cadre du contrat de crédit-bail éventuel, locataire de la société de crédit-bail, le PRENEUR deviendra alors sous-locataire du BAILLEUR, ce qu'il accepte d'ores et déjà expressément.

Les conditions du présent bail et de ses éventuels renouvellement continueront à s'appliquer dans les rapports entre le BAILLEUR devenu locataire de la société de crédit-bail et le PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à remettre une copie du présent bail au crédit-bailleur.

Le PRENEUR devenu sous-locataire, pourra se prévaloir à l'encontre du crédit-preneur des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et du décret du 30 septembre 1953.

En cas de résiliation anticipée du crédit-bail immobilier, le crédit-bailleur sera tenu de reconnaître au sous-locataire la propriété commerciale.

Le PRENEUR devenu sous-locataire renonce à tous recours en responsabilité contre le crédit-bailleur et s'engage à insérer dans les polices d'assurances une clause de renonciation à recours contre le crédit-bailleur et le crédit-preneur qui, si cela est possible, en feront de même au profit du sous-locataire. Le sous-locataire ne sera pas tenu des engagements résultant du crédit-bail.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION

Le Preneur ne pourra pas donner son fonds de commerce en location gérance ni se substituer, héberger ou domicilier un tiers dans les lieux loués, même à titre gratuit.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

ARTICLE 15 - OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement, l'indemnité d'occupation journalière due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer journalier en principal majoré de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent bail et de la T.V.A. au taux en vigueur.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus, en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 16 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des servitudes et risques de moins de six mois est demeuré ci-joint et annexé après mention.

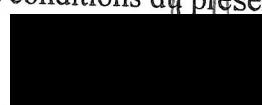
En outre, le bailleur déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, ce depuis qu'il en est propriétaire.

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est annexé aux présentes.

ARTICLE 17 - MODIFICATIONS JURIDIQUES

La qualité des parties en présence étant une condition déterminante du bail, le Preneur s'engage à notifier par écrit au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social).

En cas de copreneurs par l'effet du présent bail ou de décès du Preneur, l'obligation des copreneurs ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent bail.



ARTICLE 18 – INSCRIPTIONS

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'une somme quelconque due en vertu du présent bail, qu'il s'agisse de loyers, charges, taxes, pénalité, frais de poursuites ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier dont le droit proportionnel perçu par celui-ci), d'arriérés de loyer, de rappels de loyer ou de compléments de dépôt de garantie, du fait d'une révision, d'une indexation ou consécutifs au renouvellement amiable ou judiciaire du bail, d'indemnité d'occupation, d'honoraires de rédaction d'acte du présent bail, de ses renouvellements ou de ses avenants ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du bail, et après un commandement de payer ou d'exécuter resté un mois sans effet, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le Juge des Référés sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur et le condamner par provision à l'indemnité d'occupation prévue à l'article 15 ci-dessus, le tout sous réserve des autres clauses prévues au présent bail et de tous autres dommages et intérêts.

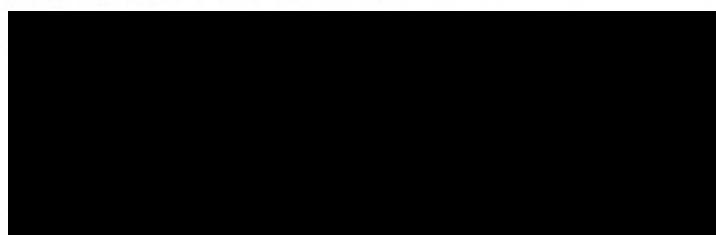
Dans le cas où le Preneur obtiendrait du juge des délais de grâce pour le règlement d'arriérés de loyers, charges ou autres accessoires, il est dès à présent convenu que la clause résolutoire sera irrévocablement acquise, si bon semble au Bailleur, non seulement en cas de non-respect d'une échéance, mais encore en cas de non-paiement de loyers, charges et accessoires courants pendant le cours des délais ainsi obtenus, et ce sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de lui adresser une quelconque mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail.

ARTICLE 20 - INTÉRÊTS DE RETARD

Toutes les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêt de plein droit à compter de leur date d'exigibilité, au taux d'intérêt légal, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité, et ce, 15 jours après une mise en demeure restée sans effet.

ARTICLE 21 - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur. Cette taxe sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.



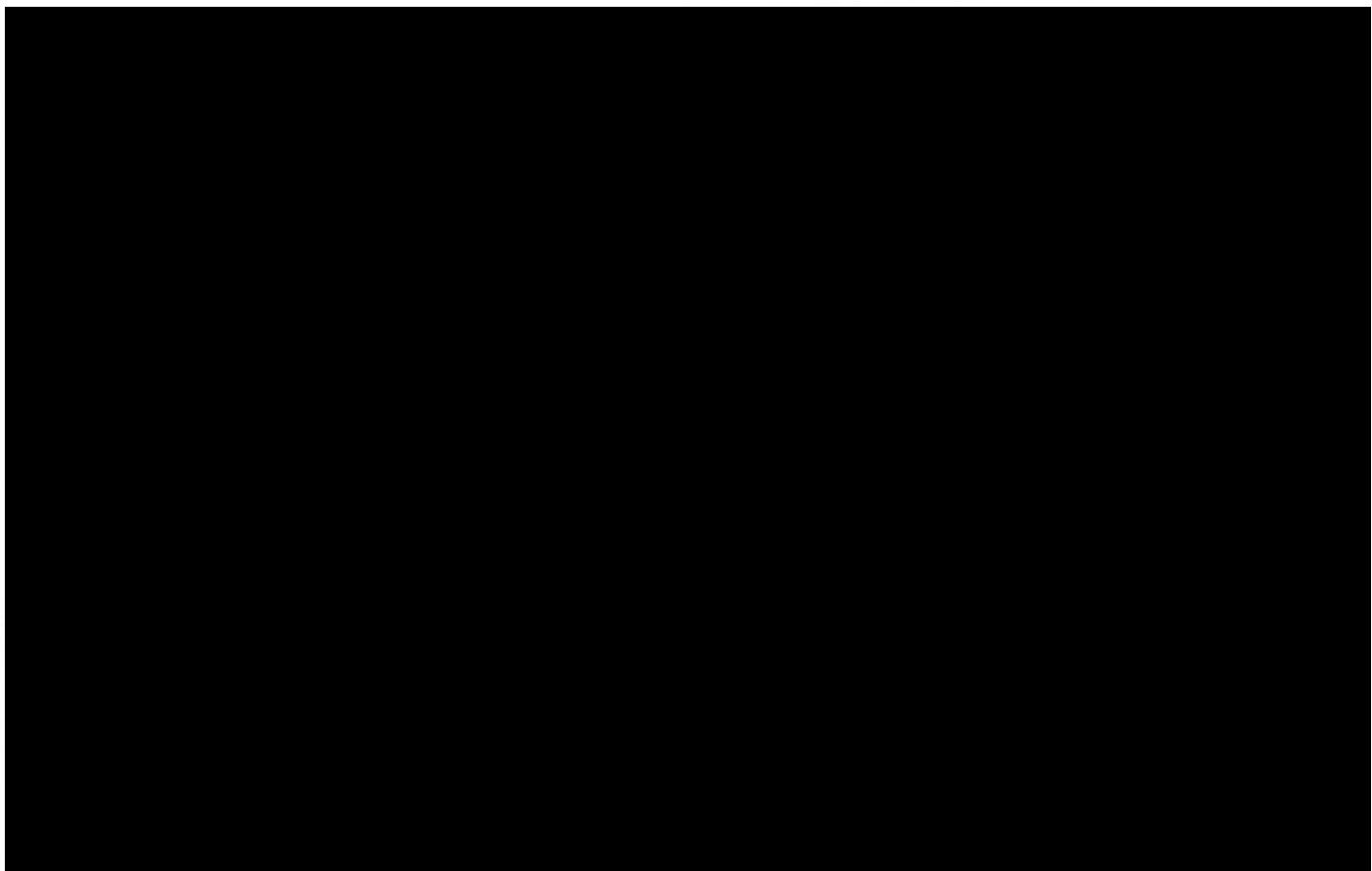
ARTICLE 22 – ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE TERRITORIALE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, el Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son siège.

Pour tout litige survenant dans l'interprétation comme au titre de l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les tribunaux de LYON.

ARTICLE 23 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.



W

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : IT
 Feuille(s) : 01
 Qualité du plan :
 Echelle d'origine :
 Echelle d'édition :
 Date de l'édition :
 Support numérique :

Document d'arpentage : 10123 W
 et numéroté le 08/11/2017
 Brigitte
 Membre principal cadastreur des Finances P

Cachet du service d'origine :

QUIMPER
 1, avenue du Braden

29196 QUIMPER CEDEX
 Téléphone : 02 98 10 33 50
 Fax : 02 98 94 36 94
 cdif.quimper@dgfp.finances.gouv.fr

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les

propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

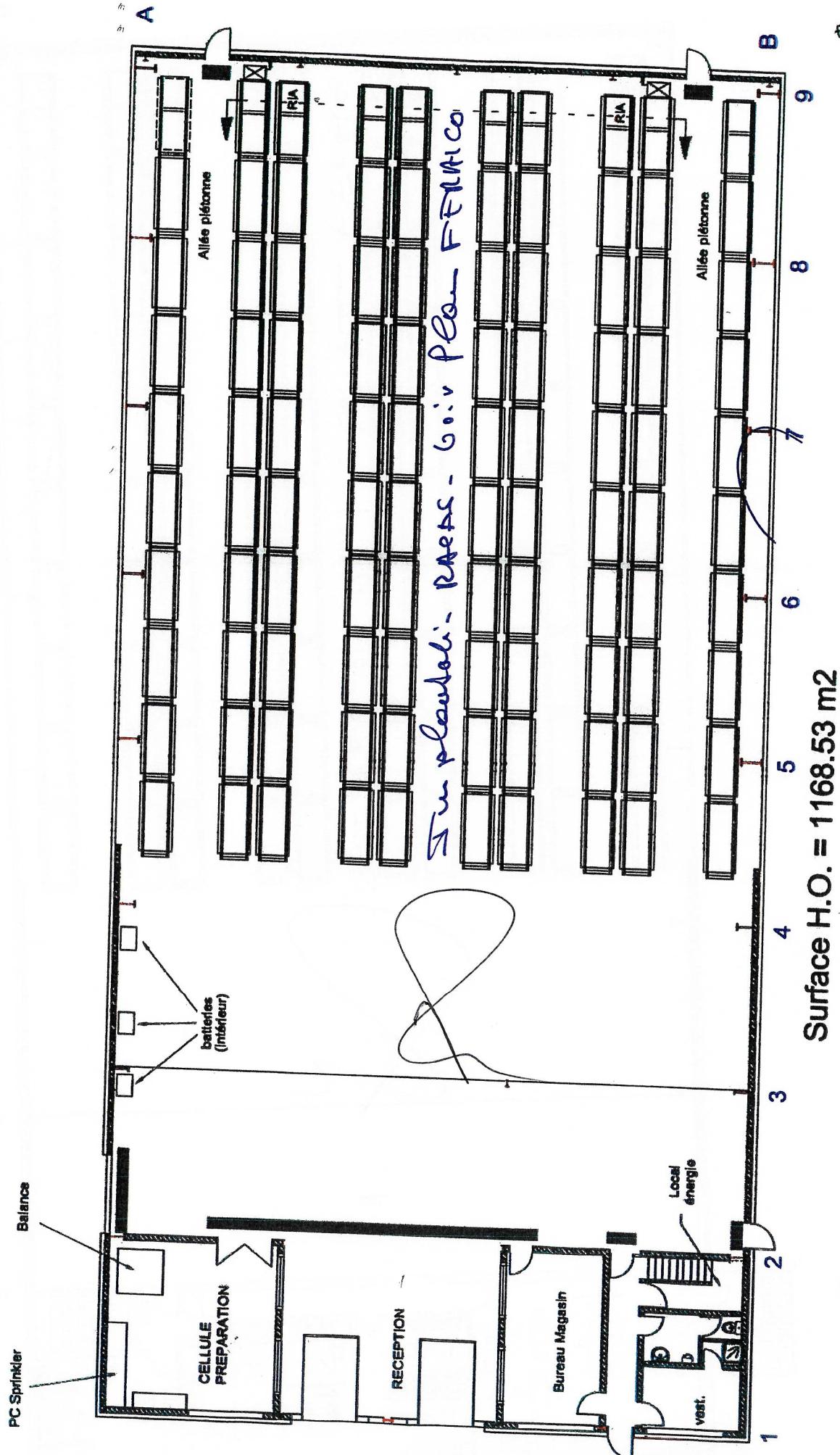
A _____, le _____

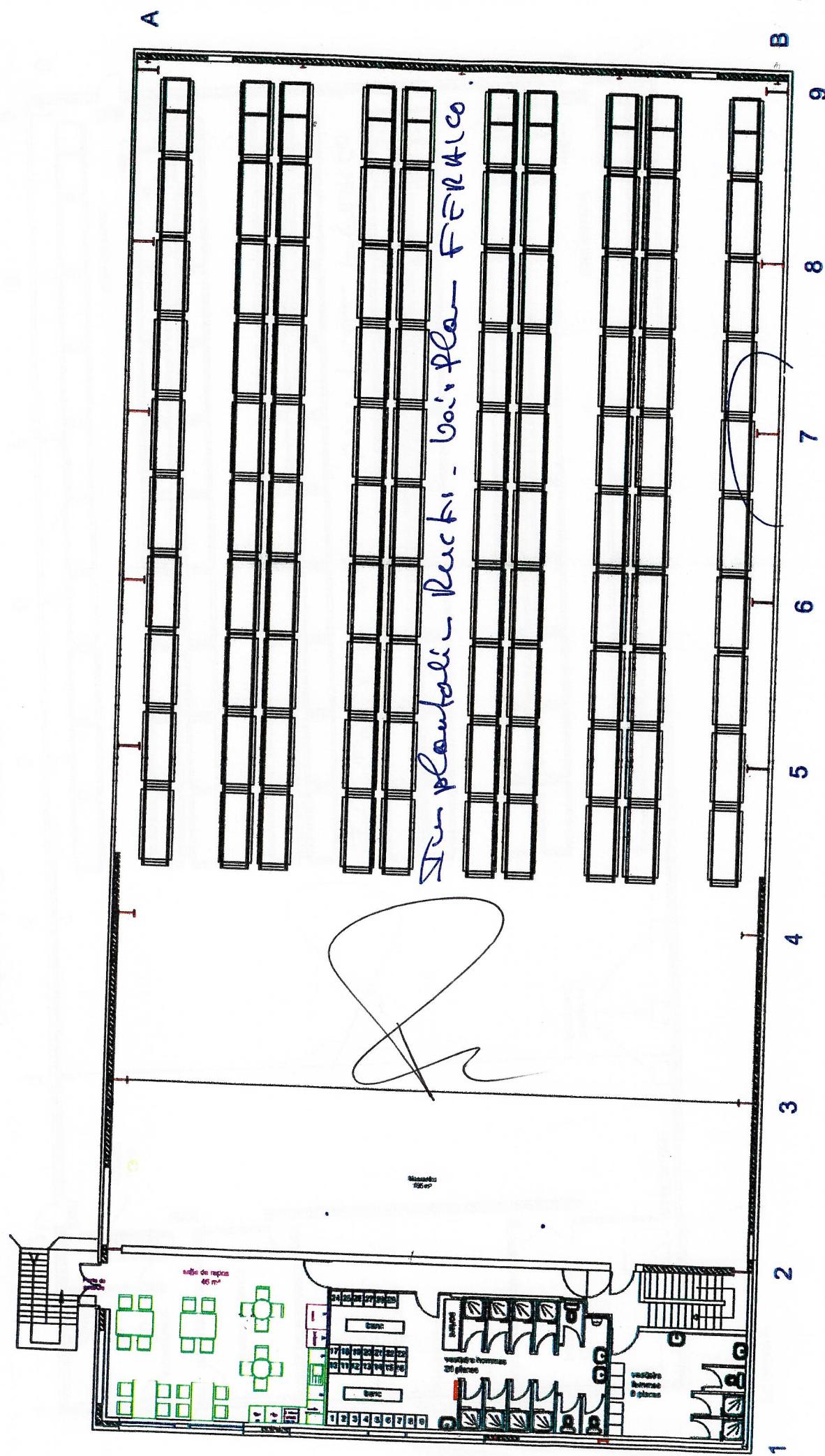
(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). D'avoir effectué eux mêmes le piquetage.
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
 (3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité ex-

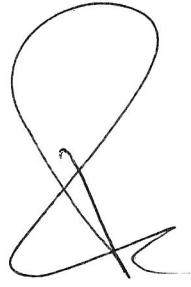
Parcelle louée Spectrums Europe

Droit Puisu

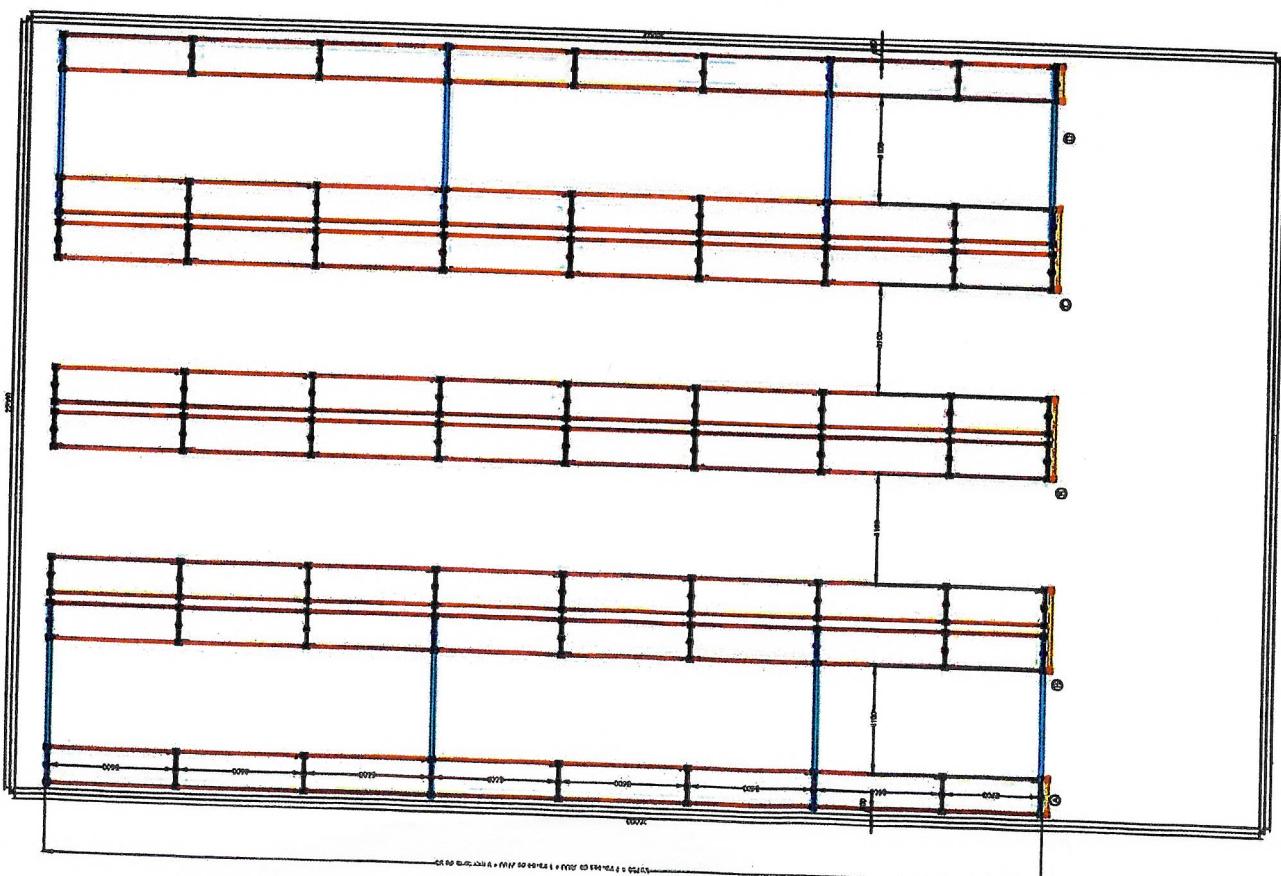
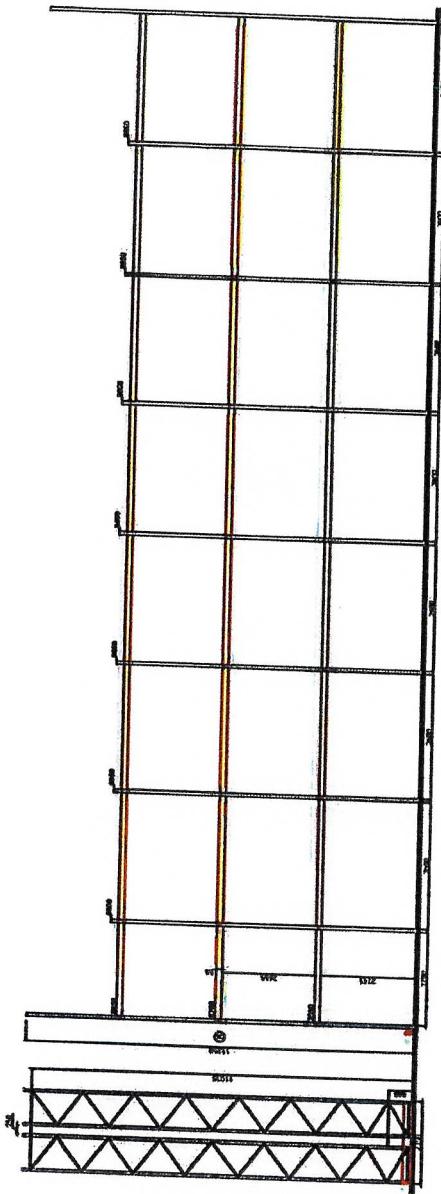
Parcelle louée à la
M. Blanche (EPALF)







CHARGE PAR NIVEAU 3300 KG



CLIENT / CUSTOMER :
TRANSPORT MALHERBE

DATE :
13/09/2019

DEVIS N° :
578131710



ROUTE DE TROYES
51120 SEZANNE
Tel : 03.26.80.76.76
Fax : 03.26.80.76.77
www.teralco.fr



