

10466702
PL/AO/

L'AN DEUX MILLE DIX,
LE *vingt-Quatre* Novembre,
A *l'étude*,

A REÇU le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL :

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" - :

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée **MINELLI**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 22 748 778 EUR, dont le siège est à AUBAGNE (13400), 155 rue du Dirigeable, identifiée au SIREN sous le numéro 413157306 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Représentée par Madame Stéphanie RISTORTO, domiciliée à PARIS (19^{ème}), 28 Avenue de Flandre.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe PASTOR, domicilié à AUBAGNE (Bouches du Rhône), ZI Les Paluds, 115 rue du Dirigeable, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à AUBAGNE du 18 novembre 2010, dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes après mention.

Monsieur Philippe PASTOR agissant pour lui-même en sa qualité de Président Directeur Général de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 25 avril 2008.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants, D.145-12 à D.145-19, R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce, aux dispositions non abrogées du décret 53-960 du 30 Septembre 1953 ainsi qu'à celles supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à REIMS (MARNE) 30 rue de l'Étape

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	IL	328	30 rue de l'Étape	00ha 01a 84ca

LOT Numéro UN (1)

Au rez de chaussée : commerce comprenant un magasin, une réserve, une chaufferie et w.c., le tout d'une surface d'environ 111 m².

Et les deux cent cinquante trois millièmes (253 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT Numéro DOUZE (12)

Cave à droite du dégagement d'une surface d'environ 5 m².

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

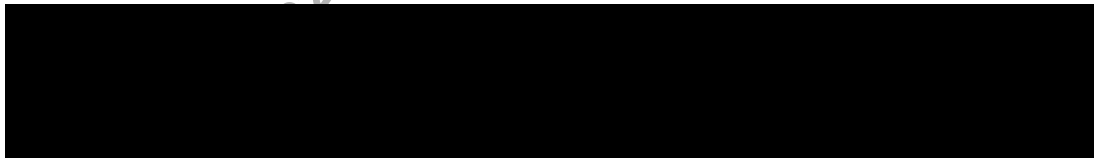
Tel au surplus que les locaux dont s'agit existent s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

CLAUSE PARTICULIERE

Le bailleur accorde le présent bail sous la condition particulière ci-après contenue dans le bail d'origine de l'immeuble en date du 27 juin 1957 sans laquelle il n'aurait jamais accepté de contracter, savoir :

« Ils ne pourront rien changer à la forme de la devanture, placer aucun objet en saillie, marquise, store ou autre, soit pour décors, soit pour enseigne ou protection contre le soleil ou les intempéries, qu'avec le consentement express et par écrit du bailleur et à charge de se soumettre à toutes prescriptions administratives en vigueur. »

EFFET RELATIF



DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 24 NOVEMBRE 2010 , pour se terminer le 23 NOVEMBRE 2019.

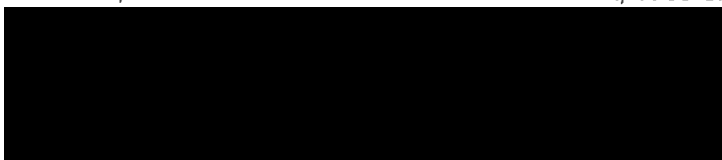
Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au "Bailleur" au moins six mois avant la fin de la période triennale.

DROIT AU RENOUELEMENT

Le " Preneur " bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le " Bailleur " devra adresser au " Preneur " plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du " Bailleur " dans le délai sus-indiqué, le " Preneur " devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.



A défaut de congé de la part du " Bailleur " et de demande de renouvellement de la part du " Preneur " dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de vente de tous articles concernant l'équipement de la personne et notamment chaussures et/ou vêtements prêt-à-porter, sportwear, maroquinerie, bonneterie, bijouterie fantaisie, accessoires, à l'exclusion de tout autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au "Bailleur" savoir :

- ETAT DES LIEUX -

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

- ENTRETIEN - REPARATIONS. -

Le "Preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations. Toutes les autres réparations sont entièrement à la charge du Bailleur.

- GARNISSEMENT. -

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

- TRANSFORMATIONS. -

Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

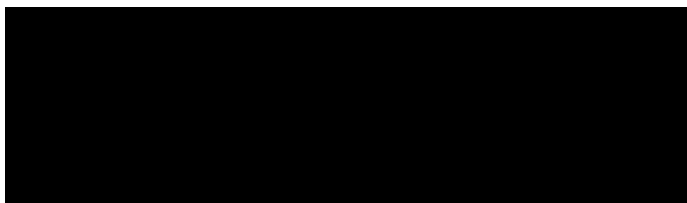
Toutefois, le « preneur » pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement de copropriété pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit « preneur » d'obtenir les autorisations administratives nécessaires dans le respect de la clause particulier ci-dessus. Seuls les travaux touchant au gros-œuvre seront soumis à l'autorisation du Bailleur, ainsi que les travaux visés à la clause particulière ci-dessus, concernant la devanture et la façade de l'immeuble.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, selon un devis accepté préalablement.

Le « Bailleur » autorise notamment, dès à présent, l'installation sur la façade de l'immeuble de sa charte graphique, en bandeau ainsi que l'installation d'une climatisation.

En tout état de cause, le Bailleur autorise le Preneur d'effectuer ses travaux d'aménagement conformément aux plans des travaux approuvés par le Bailleur..

- MISES AUX NORMES -



Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros-œuvre et à la toiture.

Il pourra exécuter ces travaux à la seule condition d'en avertir le «Bailleur».

- AMELIORATIONS. -

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ,

Toutefois, ils ne pourront rien changer à la forme de la devanture, placer aucun objet en saillie, marquise, store ou autre, soit pour décors, soit pour enseigne ou protection contre le soleil ou les intempéries, qu'avec le consentement express et par écrit du bailleur et à charge de se soumettre à toutes prescriptions administratives en vigueur.

- TRAVAUX. -

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le «Preneur» souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Toutefois, il pourrait demander une indemnité ou une diminution de loyers si l'importance et la durée des travaux excédait trente jours. L'accessibilité et la visibilité du Local devront être maintenus.

- JOUISSANCE DES LIEUX. -

Le «Preneur» devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le «Preneur» ne pourra faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- EXPLOITATION. -

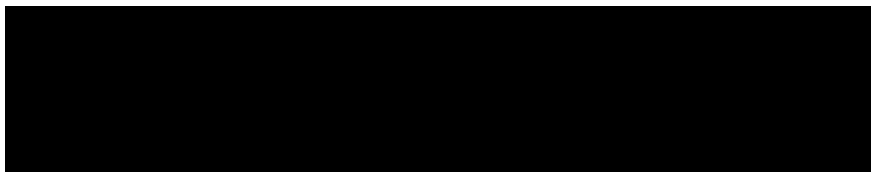
Le «Preneur» devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au «Preneur» d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du «Bailleur» aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage. Il pourra toutefois être fermé partiellement.

- ENSEIGNES. -

Ainsi qu'il a été dit précédemment, le «Preneur» pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la clause Particulière énoncée ci-dessus, de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de démonter l'enseigne en cas de restitution du Local au Bailleur.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit,



notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers et matériel.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges sur présentation de factures justificatives, notamment :

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe de balayage, les taxes locatives et la taxe foncière à hauteur d' un tiers ; étant précisé que le remboursement de la taxe foncière interviendra dans le mois suivant réception de la lettre contenant copie de l'avis d'imposition ; aucune provision pour taxe foncière ne devra être appelée au Preneur ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire conformément au décret 87-713 du 26 août 1987.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- ASSURANCES. -

Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices corporels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à son activité dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

Le preneur et ses assureurs d'engagent à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur (la copropriété et le syndic) ses ou leurs assureurs respectifs notamment :

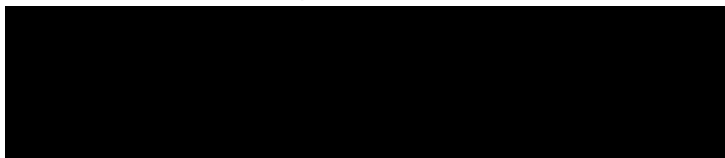
- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

- en cas de trouble apporté à la jouissance par le fait de tiers, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur,

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A titre de réciprocité, le Bailleur, (la copropriété et le syndic) ainsi que leurs assureurs respectifs renoncent à tous recours contre le preneur et ses assureurs. Les contrats d'assurances du Bailleur, (de la copropriété et de son syndic) devront comporter mention de la présente renonciation.

Dans le cas où des sous locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur, le locataire principal, le cédant et leurs assureurs respectifs.



- CESSION - SOUS-LOCATION. -

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

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le «Bailleur» sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

Toutefois, le Preneur est d'ores et déjà, autorisé à céder, sous-louer, faire gérer ou annover les locaux, objet du présent contrat, en tout ou en partie à toute société [REDACTED] au sens de l'article 145 du Code Général des Impôts, dans le strict respect de la destination du bail susvisé.

L'acte de cession sera établi sous forme authentique par le notaire du Preneur, auquel le Bailleur sera dûment appelé. Le preneur restera garant solidaire du cessionnaire pour le temps restant à courir du contrat.

Dans le cadre des sous-locations consenties à l'une des sociétés de [REDACTED] le Bailleur dispense le Preneur d'effectuer les formalités prévues aux articles L 145-31 et L 145-32 alinéa 1 du Code de Commerce.

- VISITE DES LIEUX. -

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état. Le preneur sera informé de toute visite au moins 48 heures à l'avance et aucune visite ne s'effectuera le samedi, sauf cas d'urgence.

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

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

- RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS. -

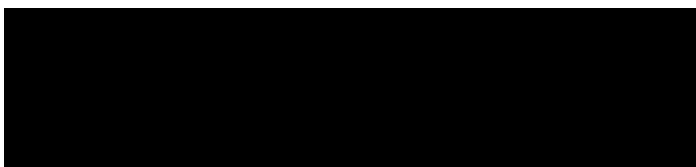
Le «Preneur» rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute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

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

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

CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur". Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

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

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

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

TOLERANCES

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

LOIS

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

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 EUR), que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, sur présentation de facture, en 4 termes égaux de SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR) chacun, d'avance le 1^{er} jour de chaque trimestre civil et pour la première fois le jour de la date d'effet du bail pour la période allant jusqu'à la fin du trimestre civil en cours.

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

Il est rappelé en tant que de besoin que le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges sur présentation de factures justificatives, notamment :

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe de balayage, les taxes locatives et la taxe foncière à hauteur d'un tiers ; étant précisé que le remboursement de la taxe foncière interviendra dans le mois suivant réception de la facture contenant copie de l'avis d'imposition ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire conformément au décret 87-713 du 26 août 1987.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

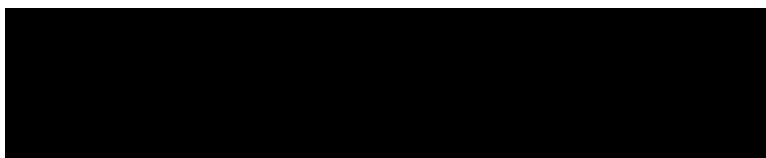
Par conséquent, aucune provision ne sera appelée au Preneur.

CLAUSE PARTICULIERE

Par exception et pendant les trois premières années le loyer sera réduit de la manière suivante pour aider le locataire à financer ses travaux savoir :

- Au 24 NOVEMBRE 2010, le loyer sera de vingt mille euros (20.000,00 €) la première année, montant non soumis à indexation
- Au 24 NOVEMBRE 2011, le loyer sera de vingt deux mille euros (22.000,00 €) par an, montant non soumis à indexation
- Au NOVEMBRE 2012, le loyer sera de vingt quatre mille euros (24.000,00 €) par an, montant non soumis à indexation.

REVISION DU LOYER



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

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice du coût de la construction (ICC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution, étant ici précisé que la variation sera plafonnée à 3 %.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire, et pour la première fois, le 24 Novembre 2013. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer au 24 Novembre 2013, soit 24.000 €
- 2°) L'indice du coût de la construction connu au 24 Novembre 2012
- 3°) Et le dernier indice connu au jour de l'indexation.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" verse ce jour au bailleur la somme de CINQ MILLE EUROS (5000€) à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt de garantie sera chaque année réajusté en fonction du loyer en cours.

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux et au plus tard deux (2) mois après la cessation du bail. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf application de la loi.

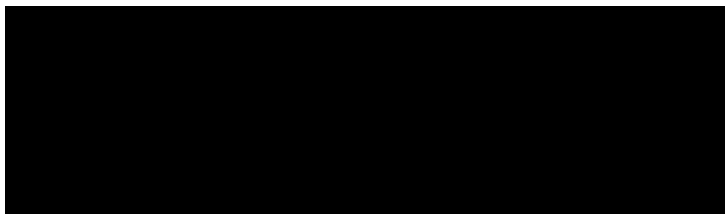
Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

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



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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE

Réglementation sur l'amiante

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le "Bailleur" déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au "Preneur" sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du "Bailleur".

Un rapport amiante établi par AGENDA – SARL CHAMPAC EXPERT, 18 cours Eisenhower 51100 REIMS, le 24 décembre 2008, accompagné de l'attestation de compétence est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Lutte contre les termites

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

ENVIRONNEMENT

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

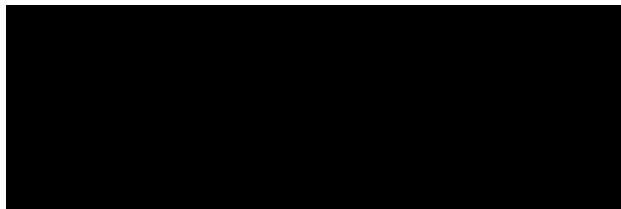
Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et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

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

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

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

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



ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 4 décembre 1992. Aléas : inondation et glissement de terrain.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

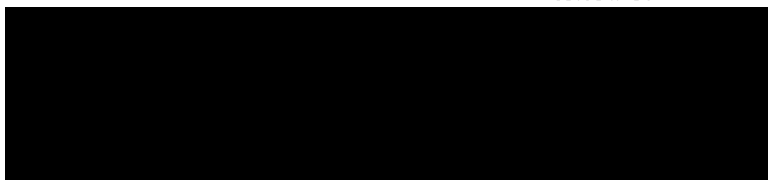
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes, ainsi qu'il résulte de la fiche d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs de la Commune de REIMS.

DOCUMENTS D'INFORMATION COMMUNAL SUR LES RISQUES MAJEURS (DICRIM)

Est demeuré ci-annexé un extrait de l'arrêté de la région Champagne – Ardenne en date du 3 février 2006 fixant la liste des communes soumises aux risques majeurs. De cette liste il ressort que sur la commune de REIMS ont été répertoriés les risques suivants :

- effondrement de cavités souterraines



LE PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire à ce sujet tout recours contre le bailleur.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

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

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le Notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-proneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-proneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coindivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;

- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

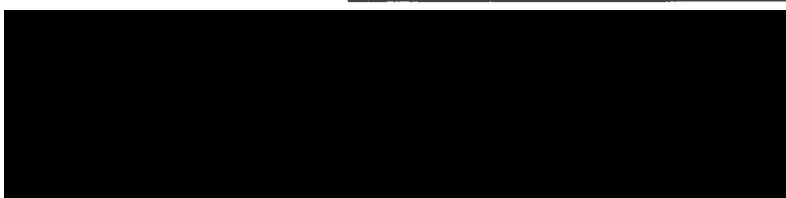
Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Bailleur" et le "Preneur" en leur domicile ou siège social.

MENTION LEGALE D'INFORMATION



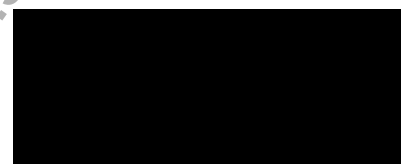
Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur douze pages.

Comprenant

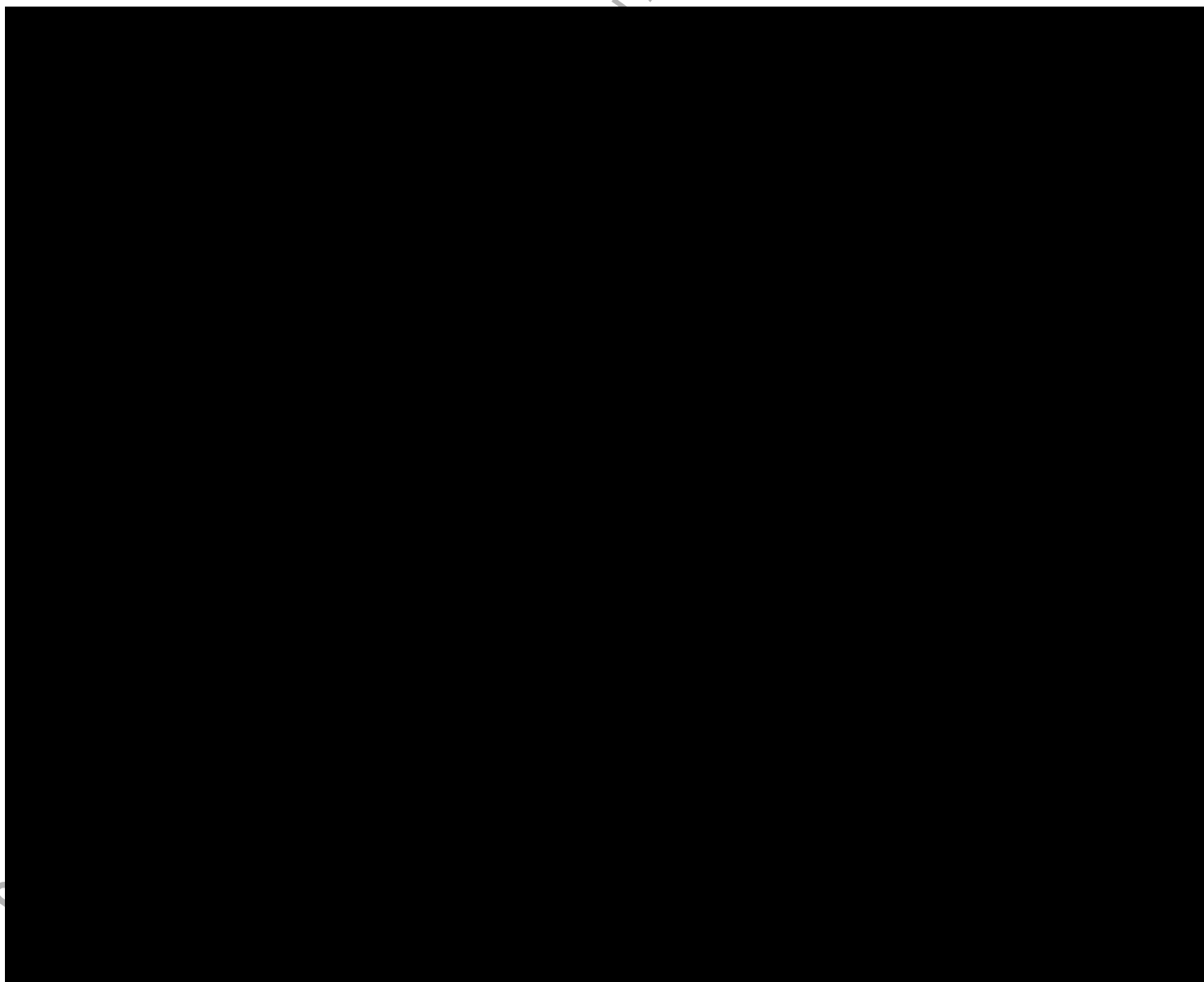
- renvoi approuvé : ✓
- barre tirée dans des blancs : ✓
- ligne entière rayée : ✓
- chiffre rayé nul : ✓
- mot nul : ✓

Paraphes



Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.



POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 13 pages, réalisée par reprographie certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original, délivrée par Maître Isabelle CIRET-DUMONT, Notaire associé

