

1<sup>er</sup> avril 2011  
**BAIL COMMERCIAL**

**Au profit de la société "MINELLI SA"**

**COPIE AUTHENTIQUE**

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:25 Europe/Paris

*pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:25 Europe/Paris*

10560202  
DDM/GT/SH

L'AN DEUX MILLE ONZE ,  
LE PREMIER AVRIL ,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

- "PRENEUR" -

La Société dénommée "MINELLI SA", Société Anonyme au capital de 22.748.778,00 €, dont le siège social est à AUBAGNE (13400) 155 rue du Dirigeable, ZI Les Paluds, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 413 157 306.

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 du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

### DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un immeuble sis à **LA ROCHELLE (17000) 60 et 62 rue Saint Yon et 73 rue des Merciers :**

Ledit immeuble cadastré :

- |  |       |
|--|-------|
| - Section AB numéro 339 (60 rue Saint Yon) pour  | 42 ca |
| - Section AB numéro 5 (73 rue des Merciers) pour | 87 ca |

Une boutique située au rez-de-chaussée, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un magasin et une réserve

- au sous-sol : une cave non accessible ou difficilement et non exploitable à la connaissance du Bailleur, sauf si le précédent locataire a effectué des travaux dans cette cave.

Etant ici précisé :

- que ce local forme le lot VOLUME UN (1) de l'immeuble situé au 60 et 62 rue Saint Yon et 73 rue des Merciers, cadastré Section AB numéros 339 et 5,

- que cet immeuble a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division en Volumes et Cahiers des Charges, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel TABARD, notaire à NIORT (Deux Sèvres), le 13 Décembre 2002, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, et dont le preneur reconnaît avoir reçu une copie dès avant ce jour,

- qu'il résulte de cet acte la désignation suivante :

#### **VOLUME UN (1) :**

Un volume de forme irrégulière, localisé en bleu sur l'ensemble des plans annexés consistant en un ensemble de sous volumes, savoir :

**Sous volume 1 a :** Une fraction d'une base totale de 39 m<sup>2</sup> environ, sans limitation de profondeur, jusqu'à la côte 9,43 m NGF environ,

**Sous volume 1 b :** Une fraction d'une base totale de 42 m<sup>2</sup> environ, sans limitation de profondeur, jusqu'à la côte 9,22 m NGF environ,

**Sous volume 1 c :** Une fraction d'une base totale de 34 m<sup>2</sup> environ, sans limitation de profondeur, jusqu'à la côte 9,20 NGF environ,

**Sous volume 1 d :** Une fraction d'une base totale de 6 m<sup>2</sup> environ (partie sous escalier) depuis la côte de 5,67 m NGF environ côté rue des Merciers, jusqu'à la côte 9,43 m NGF environ suivant la pente correspondant à la sous face de l'escalier en liaison avec le 1<sup>er</sup> étage, sans limitation de profondeur.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

### DISPENSE D'URBANISME

Le "Preneur" reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le Notaire.

### DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf années entières et consécutives** qui commenceront à courir le **1<sup>er</sup> Avril 2011**, pour se terminer le **31 mars 2020**.

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 **d'un commerce de vente de tous articles concernant l'équipement de la personne et notamment chaussures et/ou vêtements prêt à porter, sportswear, maroquinerie, bonneterie, bijouterie fantaisie, accessoires, articles de puériculture et landaus.**

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 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.

Une copie du diagnostic de performance énergétique établi par le cabinet AUGRY, SARL dont le siège social est à VAUX SUR MER (17640) 47 avenue Pasteur, le 28 Février 2001 a été remis dès avant ce jour par le "Bailleur" au "Preneur", qui le reconnaît, ce dernier étant averti qu'il ne peut se prévaloir envers le "Bailleur" des informations contenues dans ce document.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le "Preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations, grosses ou menues, à l'exception des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du propriétaire.

Le preneur les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations.



pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | 20/05/26 14:16:25 Europe/Paris

Le "Preneur" aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le "Bailleur", l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive, et même les réfections et remplacement qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture s'ils existent, des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin du bail en parfait état d'utilisation.

Le tout devra être maintenu constamment en t état de propreté, et les peintures intérieures et extérieures en parfait état de fraîcheur.

Le "Preneur" ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Le preneur aura la charge exclusive de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité). Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il fera exécuter chaque année, à ses frais par le fumiste du "bailleur" le ramonage de tous les conduits de fumée, s'ils existent, desservant les lieux loués.

Il entretiendra en bon état, les tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aurait la garde juridique.

Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur, avec une entreprise spécialisée.

Il veillera personnellement à l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur.

Il devra également faire réparer, échanger ou participer aux frais de tous ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables pour quelque cause que ce soit.

Il devra protéger contre le gel, les canalisations, compteurs d'eau, etc ... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Toutes les réparations, les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail seront à la charge exclusive du preneur. Celui-ci sera tenu de maintenir l'ensemble en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra faire refaire toutes les peintures intérieures et extérieures, les tapisseries, aussi souvent que cela sera nécessaire pour la bonne conservation et le bon aspect de l'immeuble.

- **GARNISSEMENT.** - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises 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.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

- **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.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

- **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, en remettant les lieux en l'état.

- **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 simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété 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. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble s'il existe ou du cahier des charges de l'état descriptif de division en volumes, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire 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 entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'il soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en



outre, faire supporter aux sois 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.

- **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC** - Le "Preneur" est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux, à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée au plus tard le 1<sup>er</sup> Janvier 2015.

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **ENSEIGNES.**- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

- **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, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

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 de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple 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 et les risques locatifs.

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 matériels 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 l'immeuble 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.

- **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 express et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du "Bailleur". Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

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

Dans cette hypothèse, le loyer de la sous-location ne pourra être supérieur à celui fixé à la date de la sous-location.

Le sous-locataire ne pourra prétendre à la propriété commerciale.

En outre, cette sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du "Bailleur". Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.



pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | 20/05/26 14:16:25 Europe/Paris

- **DESTRUCTION** - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

- **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, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

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 et à heures fixes. Le "Preneur" souffrira l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment 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 précédait. 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 locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, 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.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Il est explicitement convenu que le bailleur ne pourra demander de remise en etat concernant des travaux realises par le preneur, s'il s'agit de travaux ayant ete prealablement autorises par le bailleur.

#### CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

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

#### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par consequent, decline toute responsabilite dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas delictueux et generalement en cas de troubles apportes par des tiers par voie de fait,
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a ete dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, etant precise ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'electricite et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou reparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loues.

#### TOLERANCES

Toutes tolerances au sujet des conditions des presentes, qu'elles qu'en auraient pu etre la frequence et la duree, ne pourront jamais etre considerees comme modification ni suppression de ces conditions.

#### LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prevu aux presentes, les parties declarent se soumettre aux lois et reglements applicables en la matiere.

#### LOYER

Le present bail est consenti et accepte moyennant un loyer annuel de **QUARANTE CINQ MILLE EUROS hors taxe (45.000,00 € HT)** que le "Preneur" s'oblige a payer au domicile ou siege du "Bailleur" ou en tout autre endroit indique par lui, en 4 (quatre) termes egaux de **ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (11.250,00 €)** chacun.

Ce loyer correspond a la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le « Preneur » versera au « Bailleur », en meme temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations a sa charges. Cette provision est fixee a 750 euros par trimestre et sera ajustee chaque annee en fonction des depenses effectuees l'annee precedente.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque trimestre et pour la premiere fois le 1er Avril 2011.

Il est ici precise que ce bail est soumis a la Taxe sur la Valeur Ajoutee.



### 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 national du coût de la construction, 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.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes. 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 initial.

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 3ème trimestre de l'année 2010, qui s'est élevé à 1520. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

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.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

### CAUTION BANCAIRE

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" s'engage à fournir au "BAILLEUR", **au plus tard dans un délai de UN MOIS à compter de la prise à bail des locaux**, une caution émanant d'un établissement bancaire, pour un montant de **ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (11.250,00 €)**.

Faute d'avoir remis cette caution bancaire, le "bailleur" pourra, si bon lui semble, résilier le bail.

Cet engagement devra être valable pour la durée des présentes au profit du "Preneur", leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et 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.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", cette somme sera acquise 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 caution ainsi fournie devra être augmentée dans la même proportion.

Cet engagement sera valable pour une durée maximum de neuf années.

L'organisme qui se portera caution devra déclarer renoncer expressément à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division.

### 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.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendu par le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision et non susceptible d'appel.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Dans tous les cas de résiliation, en tout état de cause, il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en oeuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

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.



### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le "Bailleur" déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de quinzaine de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

### ENVIRONNEMENT

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets 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 et à celle des installations de stockage de déchets 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.

En cas de cession de bail, le "Preneur" fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le "Preneur" devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

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 – déclaration de cessation d'activité – 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.

## RAPPORTS TECHNIQUES

### **Amiante**

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le "Bailleur" déclare qu'un constat de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été établi par le cabinet AUGRY, SARL dont le siège social est à VAUX SUR MER (17640) 47 avenue Pasteur, le 28 Février 2001.

Un exemplaire de ce rapport est demeuré joint et annexé après mention.

Il en résulte notamment ce qui suit :

*"Conclusion : Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante".*

## 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 :

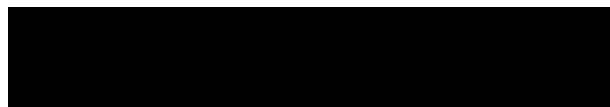
*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont 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. »*



**PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES  
NATURELS PREVISIBLES**

Ceci exposé le **VENDEUR** déclare que :

**1/ Un plan de prévention des risques technologiques** a été prescrit sur la commune de LA ROCHELLE suivant arrêté en date du 27 octobre 2008 portant le n° 08-4200, mis à jour les 7 et 26 juillet 2010. La copie desdits arrêtés ainsi que des cartes délimitant les risques technologiques est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Les risques pris en compte sont : effet thermique, effet de surpression et effet toxique.

Toutefois l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'étude du plan de prévention des risques technologiques ainsi qu'il résulte du plan demeuré ci-joint après mention.

**2/ Un plan de prévention des risques naturels** a été prescrit sur la commune de LA ROCHELLE suivant arrêté en date du 26 juillet 2010.

La copie de l'arrêté ainsi que de la carte délimitant le périmètre d'Etude des risques naturels est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

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

L'arrêté du 13 Septembre 2010 a mis à jour la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la charente maritime annexé à l'arrêté préfectoral du 13 Février 2006.

Etant ici précisé que le bien présentement vendu n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention.

LE **BIEN** n'a subi, à la connaissance du **VENDEUR**, aucun sinistre à la suite de la tempête du 28 février 2010.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

**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 l'expropriation 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 ;

- 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-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-preneurs 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.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Baillieur".

### **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 "Baillieur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Baillieur" 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**

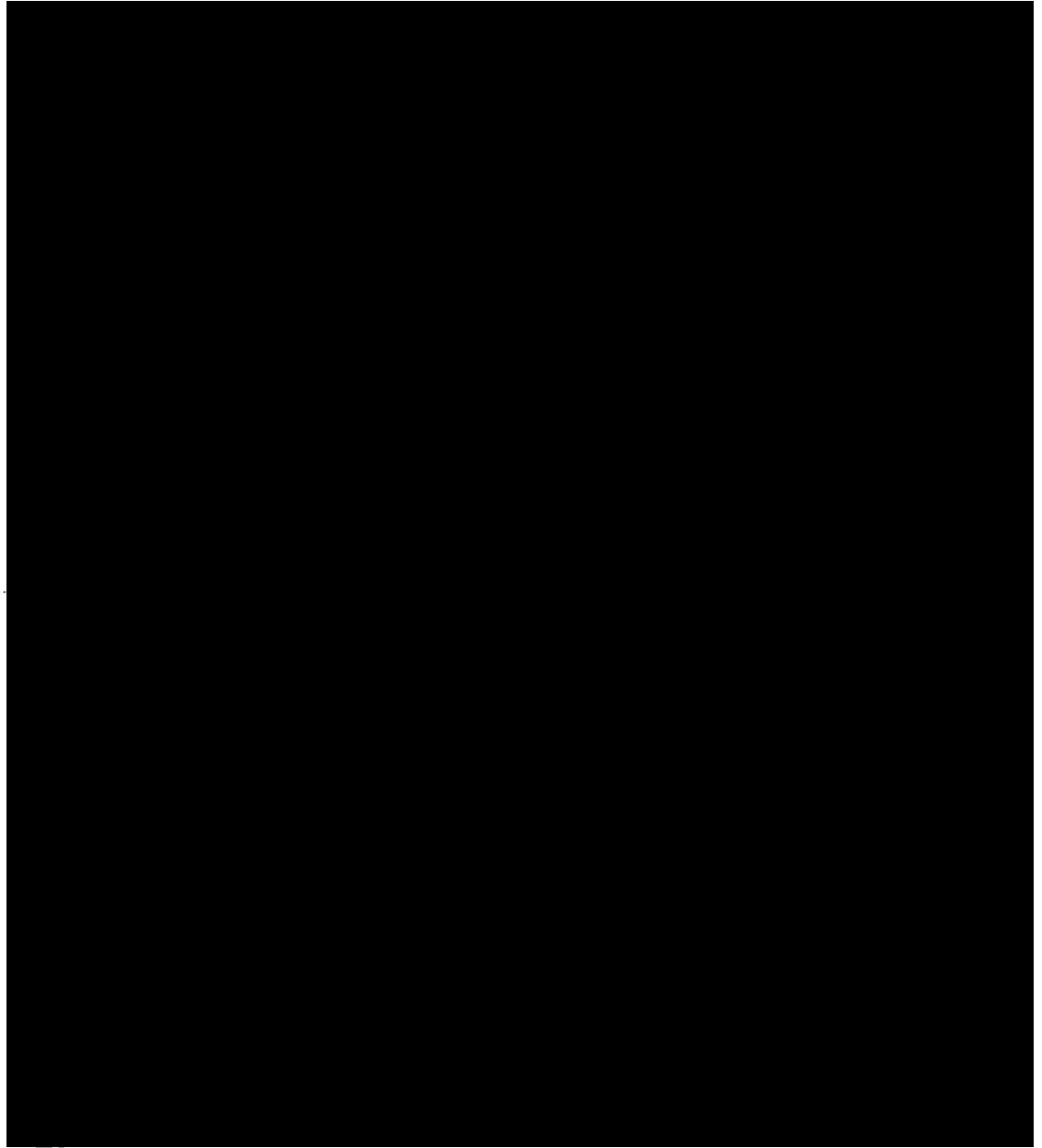
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Baillieur" en son siège social
- Le "Preneur" en son 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 concernant les parties 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. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.





*pag@alliance-mandataires*