

LE 1<sup>er</sup> AVRIL 2011

BAIL COMMERCIAL

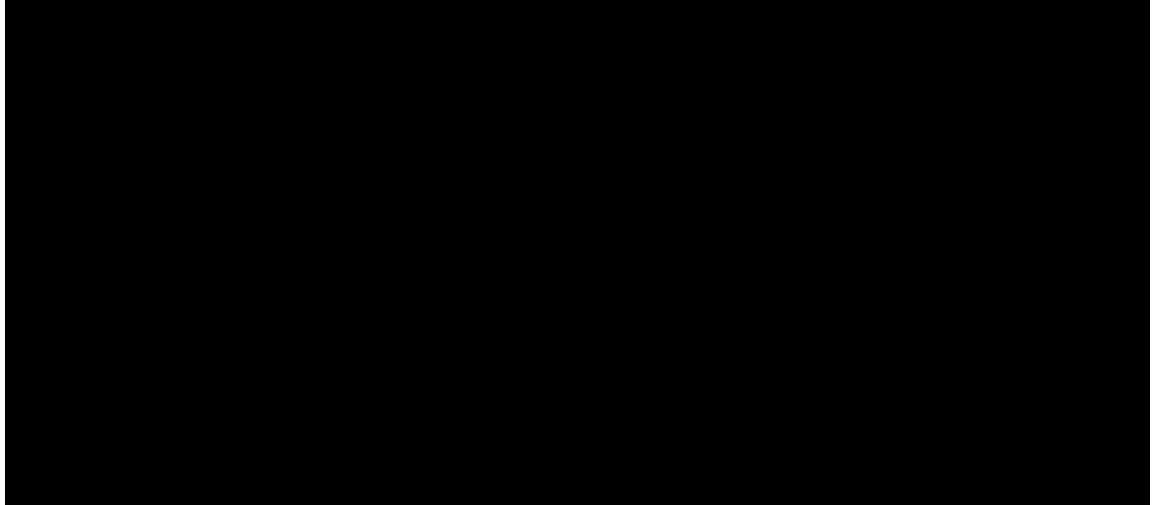
████████████████████  
A LA SA MINELLI

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

115048 01

RP/CH/

L'AN DEUX MILLE ONZE  
Le premier avril



Ci-après dénommée "le bailleur",  
D'une part

ET

La société dénommée MINELLI SA, société anonyme au capital de 22.748.778,00 euros 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,

Représentée par Monsieur Philippe PASTOR, agissant en sa qualité de Directeur Général de la Société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Lui-même représenté par Monsieur Cyrille HELOIRE, Clerc de la Société Civile Professionnelle « Raoul PREVOT, Laurent DOLE, Marie-Christine VANHOUCHE-PREVOT et Cédric BRUNEAU » sus-dénommée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous signature privée en date à AUBAGNE du 28 mars 2011, dont l'original demeure annexé aux présentes après mention.

Ci-après dénommée "le preneur",  
D'autre part,

Lesquels, préalablement au bail commercial faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

#### EXPOSE

Il Aux termes d'un acte reçu par [redacted] le 01<sup>er</sup> juillet 2002, la société dénommée [redacted] comparante de première part, a donné à bail à louer à titre commercial au profit de la société dénommée [redacted] pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 01<sup>er</sup> juillet 2002 pour se terminer le 30 juin 2011, un immeuble sis à LA ROCHELLE (Charente Maritime), 71 rue des Merciers, cadastré section AB numéro 338, comprenant :

- Un rez-de-chaussée à usage de magasin, communiquant latéralement avec l'immeuble 73 rue des Merciers et au fond avec l'immeuble 60 rue Saint Yon ;

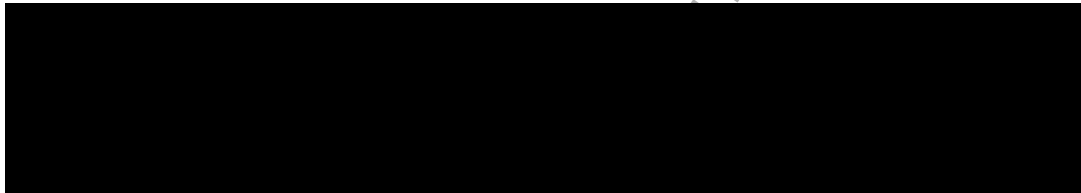


- Deux étages, composés chacun de 2 pièces à usage d'habitation ;
- Grenier au-dessus ;

Observation étant faite qu'il y a un escalier d'accès séparé, situé dans le magasin 71 rue des Merciers et que les deux étages communiquent avec les étages des immeubles 60, 62 rue Saint Yon et 73 rue des Merciers.

Ce bail a été consenti moyennant un loyer annuel initial de 14.940,00 euros hors taxe à la valeur ajoutée, actuellement de 19.740,84 euros hors taxe à la valeur ajoutée.

Pour garantir l'exécution de ce bail, [REDACTED] a versé au bailleur une somme de 3.735,00 euros à titre de dépôt de garantie, correspondant à 3 mois de loyer hors taxe à la valeur ajoutée du bail.



III/ Préalablement à la cession du droit au bail sus-visée, la société MINELLI SA s'est rapprochée de [REDACTED] à l'effet de conclure concomitamment à la cession de droit au bail, un nouveau bail commercial.

[REDACTED] a accédé à la demande de la société MINELLI SA, mais notamment sous les conditions particulières suivantes :

\* que le montant du loyer annuel hors taxe à la valeur ajoutée soit porté à la date de prise d'effet de la cession à la somme de 21.600,00 euros ;

\* que la société MINELLI SA rembourse annuellement [REDACTED] en sus de la taxe foncière (frais de rôle compris), la prime d'assurance qu'elle acquitte pour cet immeuble ;

\* que les charges soient mensuellement provisionnées et réglées en même temps que le montant du loyer ;

\* que le dépôt de garantie que [REDACTED] détient soit ajusté au nouveau montant de loyer ;

\* que le nouveau bail commercial soit établi par le Notaire soussigné et que société MINELLI SA soit d'accord sur ses termes. Ce bail prévoira notamment qu'en cas de départ du locataire, ce dernier s'oblige, si le propriétaire le souhaite, à rétablir à ses frais une séparation physique avec le ou les immeubles qui ne lui appartiennent pas.

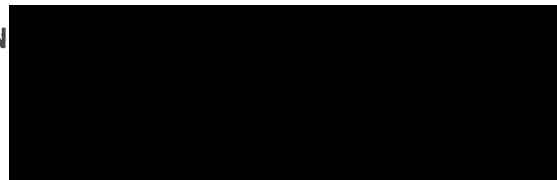
Les parties comparantes étant d'accord sur les charges et conditions du nouveau bail commercial, elles conviennent de résilier amiablement le bail commercial sus-visé sans indemnité de part ni d'autre avec effet au 31 mars 2011.

Ceci exposé, les parties comparantes ont requis le Notaire soussigné d'établir le présent bail commercial ainsi qu'il suit :

#### BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11 et R. 145-20 à R. 145-33 du Code de Commerce et celle encore en vigueur du Décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, au preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DESIGNATION



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

Un immeuble sis à LA ROCHELLE (Charente Maritime), 71 rue des Merciers, cadastré section AB numéro 338, comprenant :

- Un rez-de-chaussée à usage de magasin d'une surface approximative de 50 m<sup>2</sup>, communiquant latéralement avec l'immeuble 73 rue des Merciers et au fond avec l'immeuble 60 rue Saint Yon ;
- Deux étages chacun d'une surface approximative de 50 m<sup>2</sup>, composés chacun de 2 pièces à usage d'habitation ;
- Grenier au-dessus ;

Observation étant ici faite qu'il y a un escalier d'accès séparé, situé dans le magasin 71 rue des Merciers et que les deux étages communiquent avec les étages des immeubles 60, 62 rue Saint Yon et 73 rue des Merciers.

Et tel au surplus, que lesdits lieux loués s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dans le cadre des présentes.

#### DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 01<sup>er</sup> avril 2011, pour se terminer le 31 mars 2020.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'un préavis de six mois adressé dans les formes prescrites par l'article L. 145-9 du Code de commerce.

#### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués devront servir au preneur exclusivement à usage de vente au détail de chaussures pour hommes, femmes et enfants, prêt-à-porter, maroquinerie et accessoires de mode s'y rattachant.

Toute infraction à cette destination des lieux pourra être sanctionnée par la résiliation de plein droit du présent acte, si bon semble au bailleur.

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus indiquée.

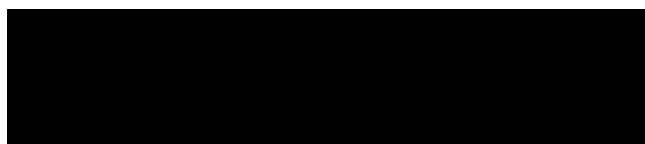
Toutefois, le preneur pourra adjoindre à l'activité prévue de la location des activités connexes ou complémentaires. A cette fin, il devra faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

#### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes que le preneur sera tenu d'exécuter.

1°) Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration ni aucune réduction de loyer de ce chef. Les parties conviennent de faire établir un état des lieux par huissier à frais communs.

Afin que les lieux loués soient toujours en bon état, nets de toute dégradation ou détérioration d'aucune sorte, le preneur fera à ses frais pendant le cours du bail toutes réparations et travaux d'entretien, de réfection ou de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires y compris les fermetures, moquettes, carrelages,



serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils électriques, sanitaires et de chauffage, etc... Cette liste étant nullement limitative et ne pouvant être interprétée, comme une reconnaissance par le bailleur de l'existence dans les lieux loués, des accessoires auxquels les énonciations se rapportent.

En outre, le preneur supportera la charges des grosses réparations, en ce compris les grosses réparations de quelque nature que ce soit y compris celles prévues à l'article 606 du Code civil, mais à l'exception des travaux afférents à la toiture, la charpente et les menuiseries extérieures, cette exclusion ne comprenant pas les vitrines.

2°) le preneur devra déposer à ses frais et sans délais tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, et en général, pour l'exécution des travaux.

3°) Il jouira des lieux loués en bon père de famille et les rendra en fin de location en bon état de toutes réparations locatives ou autres.

4°) Il devra aviser le bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

5°) Il devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles mobiliers et marchandises en qualité et de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyer et de l'exécution des conditions du bail.

6°) Il ne pourra faire aucun percement des murs sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

7°) En cas d'autorisation, les travaux importants seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur aux frais du preneur. L'intervention de l'architecte ou du bureau d'études du preneur pourra faire l'objet d'un accord avec l'architecte du bailleur.

8°) Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations exécutés et laissés sur place après déménagement par le preneur resteront la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement aux frais du preneur des lieux loués dans leur état primitif.

9°) Il devra souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation, y compris ceux qui s'avèrent nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer, quelle que ce soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours. Cependant le preneur aura la faculté d'exercer un recours contre les entreprises responsables de la malfaçon si c'est le cas.

10°) De même en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble ou sur la voie publique, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer, mais conservera son droit de poursuite contre les entreprises responsables d'une malfaçon.

11°) Il ne devra pas introduire dans l'immeuble de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.

12°) Le preneur devra exercer son activité professionnelle en prenant toute précaution nécessaire afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble et



apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, s'il y en a, ni par lui-même ni par son personnel.

13°) Il ne devra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

14°) Il ne devra pas installer de moteurs, ni d'appareils ou installations électromagnétiques, émetteurs de rayons ou d'ondes susceptibles de troubler les voisins, sauf autorisation spéciale qui ne sera donnée que sur la preuve que toutes mesures interdisant ces troubles auront été prises, et toutes assurances souscrites à cet effet, quelle qu'en soit la source d'énergie, à l'exception du matériel de bureau, et d'installation de radio-téléphone conforme aux normes.

15°) Une tolérance ne devra jamais être considérée comme droit, même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

16°) Le preneur ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution du loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble, et notamment s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, de téléphone, de télex et d'internet, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient intervenir dans les lieux loués par la suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur, mais se réservant le droit de poursuivre les entreprises responsables de la malfaçon.

17°) Le preneur devra pour l'exploitation de son activité se conformer aux lois, règlements, prescriptions administratives en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité incendie, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet. De même il se soumettra au cahier des charges de la zone industrielle ou de la zone d'aménagement concerté (ZAC) si c'est le cas, ces documents étant d'ordre public, ainsi qu'aux dispositions du règlement de copropriété, si les locaux objet des présentes sont situés dans une immeuble soumis au statut de la copropriété.

Le preneur sera tenu de posséder tous les registres réglementaires au titre de la sécurité et de l'inspection du travail, de les tenir à jour annuellement aux fins de pouvoir les produire à toutes réquisitions, ou appels de l'administration ou du bailleur.

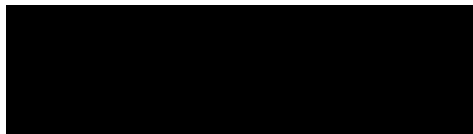
18°) Le bailleur ne pourra en aucun cas et aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

19°) Pendant les trois derniers mois de la jouissance du présent bail, et encore en cas de vente de l'immeuble loué, le preneur devra laisser visiter aux jours et heures ouvrables et devra laisser apposer un panneau publicitaire pour lequel le bailleur prend l'obligation de concevoir un texte qui n'identifie en rien le preneur avec la vente ou la nouvelle location des locaux.

20°) Il devra par ailleurs prévenir de son déménagement au moins un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire au percepteur les déclarations légales.

21°) Au plus tard, le jour de l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Cet état des lieux comportera un relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le bailleur renonce à la remise en l'état primitif des locaux pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés.



22°) Le preneur prendra en charge les charges de copropriété ainsi que toutes les taxes locatives, notamment la taxe de balayage, d'éclairage, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus. Il supportera également l'impôt foncier (en ce compris les frais de rôle), ainsi que toutes les charges, taxes et cotisations diverses dont le bailleur pourrait être tenu, et notamment au titre des statuts d'association syndicale de propriétaire, y compris la totalité des frais d'entretien. Le loyer ci-après convenu étant un loyer net de charges y compris celles occasionnées par les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil dans les conditions de l'alinéa 3 du premierement ci-dessus.

23°) Le preneur fera son affaire auprès des prestataires de toutes les formalités administratives et de préfinancement pour la desserte de ses besoins en lignes téléphonique ordinaires, télex, internet, spécialisées ou autres.

24°) Il devra laisser au bailleur ou à son représentant son architecte et tout entrepreneur pénétrer dans les lieux loués quand le bailleur le jugera utile pour constater leur état et laisser faire tous travaux nécessaires, étant entendu que le bailleur préviendra le preneur à l'avance.

25°) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

26°) En cas de procédures collectives, ou en cas de décès du preneur, si celui-ci se trouvait être par suite de cession, une personne physique il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants des droits ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et des les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

27°) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités mentionnées plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice desdites activités, de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

La boutique devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermeture d'usage. Le preneur ne pourra faire entrer, ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

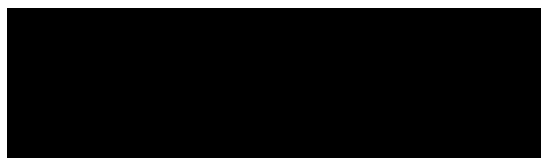
Il pourra apposer sur la façade de la boutique, une enseigne portant son nom et la nature de son commerce conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Il devra maintenir ces installations en bon état et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

28°) Le bailleur assurera contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts d'eaux, les tempêtes et les attentats les bâtiments qui sont sa propriété ainsi que les recours des voisins les des tiers.

Cette assurance se limitera à la couverture des risques relatifs à un bâtiment loué nu pour une activité n'entraînant aucun risque particulier et en conséquence aucune surprime. Le preneur devra acquitter ou rembourser toute surprime d'assurance qui viendrait à être réclamée au bailleur, du fait de son activité.

Le preneur remboursera chaque année au propriétaire les primes et cotisations que celui-ci devra acquitter pour assurer l'immeuble objet du présent bail.

Le preneur assurera pendant toute la jouissance de l'immeuble présentement



loué, auprès des compagnies solvables, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts et infiltrations des eaux, les tempêtes et les attentats (sans que cette liste de risques soit limitative), du matériel fixe ou mobile, des approvisionnements des matières premières et marchandises lui appartenant ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur devra justifier au bailleur de son ou de ses contrats d'assurances et de l'acquit des primes.

Chacune des parties s'engage par le présent bail à toute renonciation réciproque les unes contre les autres. En conséquence, les polices devront explicitement prévoir la renonciation du locataire à tous recours contre le propriétaire et inversement la même renonciation à recours du propriétaire comme le locataire.

29°) Dans le cas où, pour quelle que cause que ce soit, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, ne gênant pas irrémédiablement l'activité du PRENEUR, ce dernier pourra obtenir soit la résiliation du bail, soit une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

30°) **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 importe peu :

\* que lesdits travaux soient imposés en vertu de règlements antérieurs ou postérieurs à la prise d'effet du présent bail ;

\* que l'exigence de l'autorité administrative ou autre puisse être, le cas échéant, constitutive de force majeure.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux de mise en conformité.

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.

Afin de respecter les obligations mises à sa charge en vertu de la présente clause, le preneur s'oblige à faire visiter périodiquement les lieux loués par un organisme de contrôle du type A.P.A.V.E. ou VERITAS.

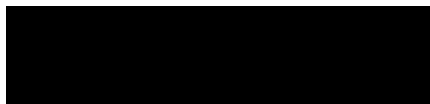
Ces visites périodiques auront pour objet la vérification des lieux loués et de ses installations, en particulier, les installations électriques, les systèmes de sécurité et, si le preneur emploie des personnes, le respect de la réglementation concernant la sécurité des travailleurs. Le preneur se conformera aux recommandations dudit organisme.

31°) Il est ici précisé que l'immeuble objet du présent bail n'est pas séparé physiquement de l'immeuble sis 60 et 62 rue Saint Yon et 73 rue des Merciers, lequel immeuble n'appartient pas au bailleur.

De convention expresse entre les parties, en fin de jouissance du preneur, ce dernier s'oblige, uniquement si le bailleur le souhaite, à rétablir à ses frais une séparation physique (laquelle prendra la forme d'une cloison) avec l'immeuble qui ne lui appartient pas.

#### CESSION - SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit



au présent bail ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession de bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail.

En outre :

- toute cession devra être réalisée par acte notarié. Une copie exécutoire par extrait sera remise au bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

- toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur.

Il est précisé que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du bailleur.

Toutefois, et par exception à ce qu'il vient d'être dit, le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à céder ou apporter le présent droit au bail au profit de toute société dont la société [REDACTED]

[REDACTED] détient une participation au sens de l'article 145 du Code général des impôts. Dans cette hypothèse, le bailleur dispense le preneur de réaliser cette cession par acte authentique, de la lui signifier conformément à l'article 1690 du Code civil et renonce à intervenir à l'acte de cession. Le preneur restera garant solidaire de son cessionnaire et un exemplaire de l'acte de cession lui sera remis sans frais pour le bailleur.

En outre, le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à sous-louer en tout ou partie les locaux objets du présent bail au profit de toute société dont la société [REDACTED] détient une participation au sens de l'article 145 du Code général des impôts. Le bailleur dispense le preneur d'effectuer les formalités prescrites par les articles L. 145-31 et L. 145-32 alinéa 1 du Code de commerce.

Le bailleur autorise le preneur à donner son fonds de commerce en location-gérance au profit de toute société dont la société [REDACTED] détient une participation au sens de l'article 145 du Code général des impôts.

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base hors taxes et hors charges de VINGT ET UN MILLE SIX CENTS (21.600) euros, taxe à la valeur ajoutée en sus au taux alors en vigueur, que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège social du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, sans qu'il soit besoin d'en faire la demande préalable.

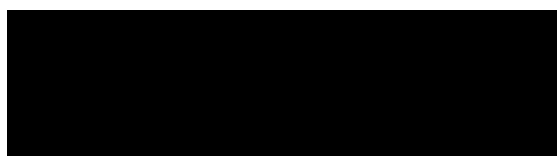
Le loyer est payable par trimestre et d'avance, en quatre échéances d'égal montant, les 01<sup>er</sup> janvier, 01<sup>er</sup> avril, 01<sup>er</sup> juillet et 01<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers charges et impôt quelconque, seront payées par chèques ou par virement. Tout paiement de loyer qui ne sera pas effectué le jour stipulé ci-dessus portera de plein droit intérêt et sans qu'il soit besoin de faire une mise en demeure préalable, au taux légal majoré de 3 points calculés au jour le jour payable avec la somme principale

En sus du loyer, le preneur réglera au bailleur ou à son représentant, en même temps que le loyer principal, sa quote-part des charges mentionnées ci-après sur justifications fournies par le bailleur.

## CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer variera chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, en fonction de l'indice des loyers commerciaux, tel qu'il est



trimestriellement publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E).

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail.

Le nouveau montant applicable aux termes de la première année à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial, soit VINGT ET UN MILLE SIX CENTS (21.600) euros hors taxes ;
- 2°) Le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 qui s'est établi à 102,36 ;
- 3°) Le dernier indice connu au 01<sup>er</sup> avril 2012.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision (par exemple pour l'indexation à la date du 01<sup>er</sup> avril 2013, il s'agira du dernier indice connu au 01<sup>er</sup> avril 2012) et l'indice d'indexation sera le dernier indice connu au jour de la mise en jeu de la présente clause d'indexation. Le montant du loyer qui servira au calcul de l'indexation sera le dernier montant de loyer connu à la date de la mise en jeu de la présente clause d'indexation.

Ce montant restera en vigueur du 01<sup>er</sup> avril d'une année au 31 mars de l'année suivante.

Le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

La présente clause d'indexation constitue un élément déterminant de la volonté de contracter des parties, faute de quoi le présent bail n'eut pas été consenti. En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'I.N.S.E.E.

A défaut de publication ou de remplacement de cet indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné soit d'un commun accord, soit par ordonnance du Président de la Juridiction compétente et sur requête de la partie la plus diligente.

## CHARGES

Il est ici rappelé que le loyer ci-dessus, fixé est net de charges pour le bailleur, de sorte que le preneur paiera par remboursement au bailleur ou par paiement direct aux concessionnaires ou prestataires de services les charges de l'immeuble, décrites ci-après, mais ne s'y limitant pas :

- les grosses réparations occasionnées par l'usage des locaux du fait du preneur l'entretien et le nettoyage des parties communes, y compris ses dépendances extérieures
- l'eau, le gaz et l'électricité (si ces services existent), ainsi que la location et l'entretien des compteurs correspondants, pour la distribution commune et privative,
- la prime d'assurances acquittée par le propriétaire pour l'immeuble objet des présentes,
- les services de sécurité, de gardiennage et d'entretien,
- la surveillance et l'entretien de robinets d'incendie armés,
- l'éclairage extérieur des parties communes,
- l'enlèvement des ordures, si ce service est assuré collectivement,
- la taxe foncière (en ce compris les frais de rôle) acquittée par le propriétaire pour l'immeuble objet des présentes,
- l'entretien des espaces verts,
- les charges de copropriété ou d'association syndicale si le bâtiment est compris dans un de ces organismes.



Le remboursement de la taxe foncière (ou toute autre taxe qui s'y substituerait) s'effectuera une fois par année civile dans le mois de la présentation par le bailleur au preneur d'une facture accompagnée d'une copie de l'avis d'imposition.

Le remboursement de la prime d'assurances du propriétaire fera l'objet d'une provision trimestrielle qui sera révisée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, en fonction des charges effectivement dues l'année précédente. Cette provision sur charges sera réglée dans les mêmes conditions que celles du montant du loyer.

A compter de la prise d'effet des présentes, la provision trimestrielle est fixée à la somme de SOIXANTE QUINZE (75) euros hors taxes, taxe à la valeur ajoutée en sus au taux en vigueur. Cette provision est payable dans les mêmes conditions que le montant du loyer.

Le bailleur s'engage à adresser au preneur au plus tard le 31 décembre de chaque année, la copie de l'appel de cotisation de l'année en cours. S'il fait apparaître un solde du au bailleur ou un solde à devoir au preneur, les parties s'engagent à le régler dans les 20 jours qui suivent la présentation du justificatif par le bailleur au preneur.

De convention expresse entre les parties, le remboursement de la prime d'assurance acquittée par le propriétaire est limité à une somme annuelle de DEUX EUROS (2 euros) hors taxe à la valeur ajoutée par mètre carré, étant ici précisé que pour le calcul de ce plafond, les parties retiennent une surface totale de 150 m<sup>2</sup>. Cette limite annuelle de DEUX EUROS (2 euros) hors taxe à la valeur ajoutée par mètre carré sera révisé dans les mêmes conditions que le loyer conformément à la CLAUSE D'ECHELLE MOBILE ci-dessus stipulée, mais en fonction de la variation de l'indice FFB du coût de la construction publié par la Fédération Française du Bâtiment (l'indice de base de la première révision sera celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 qui s'est établi à 851,2).

Le remboursement de l'impôt foncier et de la prime d'assurances pour l'année 2011, s'effectuera prorata temporis en fonction de la prise d'effet du présent bail. Cette même règle s'appliquera en fin de jouissance du preneur, si celle-ci intervient au cours d'une année civile.

#### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le preneur a versé à l'instant par la comptabilité du Notaire soussigné, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance la somme de CINQ MILLE QUATRE CENTS (5.400) euros égale à un terme du loyer hors taxe à la valeur ajoutée du présent bail.

#### DONT QUITTANCE

La somme ainsi remise au bailleur restera entre ses mains jusqu'à l'expiration du bail et jusqu'au règlement de toutes sommes dont le preneur pourra être débiteur à sa sortie.

Cette somme sera restituée au preneur sous déduction des sommes dues, dans les deux mois de la fin de jouissance du preneur.

Le dernier terme du loyer ne sera pas imputable sur le dépôt de garantie.

#### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur ayant opté pour l'application au présent bail de la taxe sur la valeur ajoutée, le preneur remboursera au bailleur, le montant de la Taxe à la Valeur Ajoutée grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme du loyer.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE



A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer, ou d'une sommation d'exécution restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur pourra avoir lieu, sur simple ordonnance de référé rendue sur le commandement de payer ou de la sommation d'exécuter restés sans effet, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité et nonobstant toutes offres ultérieures de payer ou d'exécuter.

En cas de procédures collectives et de résiliation du présent bail, le dépôt de garantie prévu ci-après restera de plein droit acquis au bailleur à titre d'indemnité.

### AMIANTE

Demeure annexée aux présentes après mention la copie du rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante réalisé par Monsieur Didier COMBETTE, en date du 10 mars 2011.

Les conclusions de ce rapport sont ainsi libellées : *"il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante"*.

Le preneur en prend acte.

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique portant sur les lieux loués, a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par Monsieur Didier COMBETTE le 08 mars 2011, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

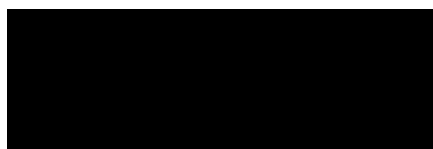
Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*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 prévention des risques**

Un arrêté préfectoral relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de LA ROCHELLE est intervenu le 27 octobre 2008.

#### **Etat des risques**

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la Commune de LA ROCHELLE des plans de prévention des risques suivants :

- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles : néant.
- Plan de Prévention de Risques technologiques :  
PPRT prescrit le 10 septembre 2008 - Effets : thermiques et de surpression.
- Zone de sismicité : néant.

L'état des risques naturels et technologiques pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement est également ci-annexé, après avoir été signé par le bailleur et le preneur.

Le preneur déclare avoir été informé dès avant ce jour des risques encourus et de l'existence de ce plan. En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir le présent bail, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

#### **Déclaration sur les sinistres**

Conformément à l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble loué n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

#### **BENEFICE DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX ET RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL - AVERTISSEMENT**

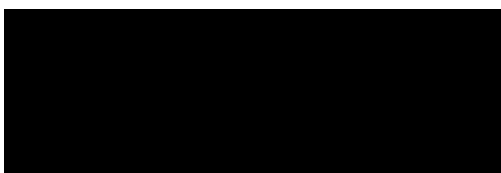
Le Notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au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

Le preneur en prend acte.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Il est ici précisé que les honoraires de rédaction dus par le preneur au notaire soussigné, s'élèvent à la somme de MILLE QUATRE CENTS (1.400) euros Hors Taxes, taxe à la valeur ajoutée en sus. Cette somme étant perçue au titre de l'article 4 du décret du 8 mars 1978, le preneur reconnaît que les conditions de forme et de fond prévues par ce texte ont été respectées.



### ENREGISTREMENT

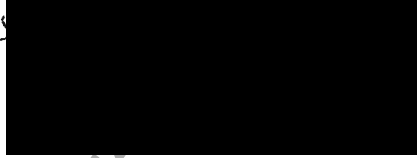
Le bailleur et le preneur déclarent ne pas soumettre le présent acte à la formalité de l'enregistrement.

DONT ACTE sur TREIZE pages.

#### Comprenant

- renvoi approuvé : *Sans*
- barre tirée dans des blancs : *Sans*
- blanc bâtonné : *Sans*
- ligne entière rayée : *Sans*
- chiffre rayé nul : *Sans*
- mot nul : *Sans*

#### Paraphes



Après lecture faite par [Redacted]

les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par ledit, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Signataires	Signatures
Le bailleur	[Redacted]
Le preneur	[Redacted]

pag@alliance-mandataires.fr