

42895389

Laurie Bail Nantes

COPIE

AD/EP/435 b.3

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE

Le treize d'un mars

personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte, sont :

REPRÉSENTÉE PAR

Agissant en qualité de gérant,

Ci-après dénommée : "Le bailleur"

DE PREMIERE PART

2004. La société dénommée "SARL JCBC", société à responsabilité limitée au capital de 50.000 F. dont le siège est à ANGERS, 50, bd du Doyenné, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS sous le numéro B 398 701 342 (94 B 687).

REPRÉSENTÉE PAR

Madame Jorlene BEASSE, résidente à ANGERS, 1, rue de Brest

Agissant en qualité de gérante,

Ci-après dénommée "Le locataire"

DE SECONDE PART

42895389

-2-

BAIL COMMERCIAL

Le "bailleur" a, par les présentes, fait bail et donner à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 et à celles des rentes par lesquels ces dispositions ont été modifiées et complétées,

Au "locataire" qui accepte,

Les biens immobiliers dont la désignation suit :

1 - DESIGNATION

VILLE ET COMMUNE D'ORVAULT

296. route de Vannes - L'audic : Le Solloy

Dans un ensemble immobilier situé à ORVAULT (Loire Atlantique), L'audic Le Solloy, 296, route de Vannes :

- Un local commercial d'une superficie d'environ 1245 m² dont 915 m² affectés à la vente et 330 m² à usage de dépôt ou d'annexe.
- Droit aux parkings et espaces verts situés devant le magasin loué avec les autres occupants de l'immeuble.
- Droit avec les autres occupants de l'immeuble au chemin d'accès menant à l'arrière depuis la route de Vannes.
- Droit à la jouissance d'un panneau publicitaire de 13 mètres recto verso et d'un panneau publicitaire simple de 20 m², comme mentionné par une croix au plan annexé aux présentes.

Ce local figure sous teinte jaune au plan annexé aux présentes après mention : annexe 1

Tels que ces biens immobiliers, corrélatifs avec toutes leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que le mot "l'immeuble" employé dans la suite du présent acte, s'applique aux biens immobiliers ainsi loués.

2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er avril 1995 pour se terminer le 31 mars 2004.

Toutefois, il est précisé conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 :

42895389

Louise Bail Nantes

COPIE

AD/EP/435 b.3

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE

A reçu la présente acte authentique à la requête des
personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte

Agissant en qualité de gérant,

2.
Ci-après dénommée : "Le bailleur"

DE PREMIERE PART

2004. La société dénommée "SARL JCBC", société à responsabilité limitée au capital de 50.000 F. dont le siège est à ANGERS, 50, bd du Doyenné, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS sous le numéro B 398 701 342 (94 B 687).

REPRÉSENTÉE PAR

Madame Josiane BEASSE domiciliée à ANGERS, 1, rue de Brest

Agissant en qualité de gérante,

Ci-après dénommée "Le locataire"

DE SECONDE PART

17-11-1998

11:18

P.02

42895389

-2-

BAIL COMMERCIAL

Le "bailleur" a, par les présentes, fait bail et donner à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 et à celles des textes par lesquels ces dispositions ont été modifiées et complétées,

Au "locataire" qui accepte,

Les biens immobiliers dont la désignation suit :

1 - DESIGNATION

VILLE ET COMMUNE D'ORVAULT

296. route de Vannes - L'audic : Le Solloy

Dans un ensemble immobilier situé à ORVAULT (Loire Atlantique), L'audic Le Solloy, 296, route de Vannes :

- Un local commercial d'une superficie d'environ 1245 m² dont 915 m² affecté à la vente et 330 m² à usage de dépôt ou d'annexe.
- Droit aux parkings et espaces verts situés devant le magasin loué avec les autres occupants de l'immeuble.
- Droit avec les autres occupants de l'immeuble au chemin d'accès menant à l'arrière depuis la route de Vannes.
- Droit à la jouissance d'un panneau publicitaire de 13 m² environ recto verso et d'un panneau publicitaire simple de 20 m², environ mentionné par une croix au plan annexé aux présentes.

Ce local figure sous teinte jaune au plan annexé aux présentes après mention : Annexe 1

Tels que ces biens immobiliers corrépondent avec toutes leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que le mot "l'immeuble" employé dans la suite du présent acte, s'applique aux biens immobiliers ainsi loués.

2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er avril 1995 pour se terminer le 31 mars 2004.

Toutefois, il est précisé conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 :

42895389

-3-

- que "le locataire" aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais prévus à l'article 5 du même décret.

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

3 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous les charges et conditions suivantes que "le locataire" s'oblige à exécuter :

3.1. - Etat des lieux - "Le locataire" prendra "l'immeuble" et ses accessoires dans l'état où le tout se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans aucun recours contre "le bailleur", pour quelque cause que ce soit.

En conséquence, le locataire assurera pendant toute la durée de sa jouissance aux lieux et place du bailleur, toutes réparations et opérations d'entretien, sans exception, nécessaires à l'utilisation de l'immeuble conformément à l'usage auquel il est destiné.

Le bailleur s'engage à effectuer à ses frais et au plus tard le 20 avril 1995, sauf cas de force majeure, les travaux suivants :

- 1° Création d'un mur de séparation coupe feu 2 heures.
- 2° Séparation et coupure de l'installation électrique, téléphonique et d'alarme incendie et val existante.
- 3° Pose d'un clapet coupe feu dans la gaine de chauffage.

Le locataire fera son affaire personnelle des branchements électriques, gaz, eau, téléphone à ses frais, l'immeuble étant considéré loué en l'état de toutes installations d'exception de matériel de chauffage.

Le locataire supportera le passage dans l'immeuble loué des canalisations et gaines desservant les autres locaux.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties le jour de l'entrée dans les lieux.

3.2. - Modification de "l'immeuble" loué - "Le locataire" ne pourra apporter aucune modification à "l'immeuble" loué, à sa façade et à ses accessoires, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du "bailleur" lequel pourra demander l'avis d'un architecte de son choix. Les frais d'intervention de l'architecte seront à la charge du "preneur" à condition qu'un devis lui soit soumis avant cette intervention.

42895389

-4-

Si en vertu d'une autorisation du "bailleur", des aménagements et travaux d'amélioration sont effectués par le "locataire", ceux-ci seront incorporés à "l'immeuble" en fin de jouissance à quelque époque qu'elle intervienne et qu'elles qu'en soient les modalités et ne pourront donner lieu à aucune réclamation ni indemnité au profit du "locataire", pour plus-value ou toute autre cause.

3.3. - Travaux et entretien - Pendant la durée du bail, "le bailleur" ne sera tenu que des grosses réparations, définies à l'article 606 du Code Civil.

"Le bailleur" aura le droit de faire tous travaux lui semblant utiles dans "l'immeuble" loué ainsi que dans le surplus du "l'immeuble" lui appartenant.

Il ne devra aucune indemnité au locataire à condition que la durée des travaux n'excède pas 40 jours.

Le locataire supportera sans indemnité de la part du "bailleur" tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par des voisins ou dans les parties communes, alors même qu'il résulterait une gêne pour son exploitation.

"Le locataire" devra entretenir constamment en bon état de réparations "l'immeuble" loué et ses accessoires et les rendre tels en fin de jouissance ; les conséquences de tous accidents seront à sa charge à moins qu'il ne justifie d'une installation défectueuse imputable au "bailleur".

Le locataire devra assurer à ses frais l'entretien complet des ouvertures et fermetures de "l'immeuble" loué et ses accessoires loués qui devront être maintenus en parfait état de propreté et de peinture.

Il devra assurer l'entretien complet de l'installation de chauffage et du transformateur électrique. Le locataire devra fournir au bailleur une copie du contrat d'entretien de la chaudière.

Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre "l'immeuble" loué en conformité avec la réglementation existante notamment concernant les travaux de sécurité et d'hygiène, seront à la charge exclusive du locataire. Il en sera de même si la réglementation venait à se modifier et que, de ce fait, "l'immeuble" loué ne se trouvait plus en conformité avec les normes réglementaires.

"Le locataire" ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer "l'immeuble" loué et ses accessoires ; il devra prévenir "le bailleur" sans retard de toute atteinte qui aurait porté à la propriété et de toutes dégradations qui viendraient à être causées ou à se produire et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au "bailleur".



42895389

-5-

3.4. - Destination de "l'immeuble" loué - "Le locataire" devra utiliser "l'immeuble" loué exclusivement pour son activité de vente de produits d'aménagement, de décoration et d'objets pour la maison à l'exclusion de vente de cuisines aménagées sous réserve des dispositions des articles 34 à 34-8 du décret du 30 septembre 1953 qui permettent aux locataires, dans les conditions fixées par ces textes, d'adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires ou de demander l'autorisation d'exploiter des activités différentes de celles prévues au bail.

Il devra exercer son activité conformément aux prescriptions légales, réglementaires et administratives en vigueur, d'une manière constante, suivant les usages de la profession.

3.5. - Sous-location et cession - "Le locataire" ne pourra sous-louer ni céder son droit au présent bail, sous quelque forme que ce soit, ni faire occuper les lieux par un tiers, en totalité ou en partie, à quelque titre que ce soit;

Il pourra toutefois céder la totalité de son droit au présent bail à un successeur dans son commerce, à charge d'en aviser préalablement "le bailleur", par écrit, en lui indiquant l'identité de l'acquéreur, les conditions de la cession projetée, la date et le lieu de la signature de l'acte de cession qui devra être établi, en présence du "bailleur", ou lui étant apporté; cet acte contiendra l'engagement solidaire du cédant et ducessionnaire de la parfaite exécution du bail et du paiement des loyers et charges; une copie exécutoire ou un original de cet acte sera remis au "bailleur", sans frais pour lui.

Il devra signifier au "bailleur" la réalisation de la cession conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Préalablement à l'entrée de son successeur, "le locataire" devra exécuter les travaux et réparations d'entretien auxquels il est tenu, sans préjudice de la responsabilité solidaire indiquée ci-dessus.

Toutefois, en cas de fusion de la société locataire avec une autre société ou d'apport d'une partie de son actif réalisé dans les conditions prévues à l'article 387 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales (si "le locataire" remplit les conditions prévues par cet article), la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société locataire dans tous les droits et obligations découlant du présent bail. "Le bailleur", dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal, conformément à l'article 12 de la loi numéro 66-538 du 24 juillet 1966, à y substituer éventuellement toutes garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

42895389

-6-

3.6. - Jouissance de "l'immeuble" loué - "Le locataire" devra jouir de "l'immeuble" loué en bon père de famille, suivant sa destination.

"Le preneur" s'assurera qu'aucun trouble ne soit apporté par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes les précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment le bruit et éventuellement les odeurs.

Il sera personnellement responsable des infractions qu'il aura pu commettre aux règlements de voisinage, d'hygiène, de sécurité et autres règlements administratifs.

"Le locataire" devra respecter toutes les obligations et toutes les règles de sécurité et autres.

Il exonère "le bailleur" de toute responsabilité en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, ... provenant soit du fait de l'administration, soit du fait de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeure. En cas d'accident pouvant survenir par suite des équipements, installations et autres, en cas d'inondations par les eaux pluviales ou autres, et doit faire ses affaires personnelles de tous les cas ci-dessus et généralement de tous cas fortuits ou imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du "bailleur". Il doit, en outre, contracter toutes assurances nécessaires pour que la responsabilité personnelle éventuelle du "bailleur" soit entièrement dégagée.

Il devra tenir "l'immeuble" loué constamment garni de matériel, mobilier commercial et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du présent bail.

Il devra acquitter exactement, pendant toute la durée du bail, les impôts et charges qui lui incombent et satisfaire à toutes charges de ville ou de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière qu'aucun recours ne soit exercé contre "le bailleur".

3.7. - Assurances - "Le locataire" devra tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant toute la durée du bail, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, son matériel, son mobilier commercial et ses marchandises.

J.B. AM



42895389

-7-

Il devra également s'assurer contre le recours des voisins et les divers risques locatifs.

Il justifiera de ces assurances et du paiement exact des primes d'assurance à toute demande du "bailleur".

Les polices du preneur devront comporter une renonciation par la compagnie d'assurances à tout recours contre le bailleur ou ses assureurs ainsi que contre les occupants de l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

En outre, il devra rembourser au "bailleur" les surprises d'assurance offérentes à l'immeuble loué, qui lui seraient imposées en raison de l'activité exercée par "le locataire" dans cet immeuble.

3.8. - Droit de visite - "le bailleur" aura le droit de visiter "l'immeuble" loué, mais seulement une fois par trimestre ; dès qu'un congé sera donné et en tous cas dans les six mois précédant l'expiration du bail, comme en cas de mise en vente de "l'immeuble", ce droit de visite pourra s'exercer un jour par semaine.

4 - L O Y E R

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de CING CENT MILLE FRANCS (500.000 F.H.T.).

Ce loyer sera payable par "le locataire" qui s'y engage, trimestriellement et d'avance les 1er avril, juillet, octobre et janvier de chaque année et pour la première fois le 1er mai 1995 pour deux mois de loyer uniquement soit QUATRE VINGT TROIS MILLE TROIS CENT TRENTA TROIS FRANCS HORS TAXE (83.333 F.H.T.) le bailleur renonçant à percevoir le loyer correspondant au mois d'avril 1995 en raison des travaux effectués par le locataire.

Il est convenu ce qui suit :

- Tous les paiements et remboursements de loyer et de charges devront avoir lieu au siège du bailleur ou en tout autre lieu indiqué par lui.

- Le loyer sera réglé par prélèvement automatique trimestriel le 1er jour de chaque trimestre. Le locataire s'engage à donner les instructions nécessaires à cet effet à son établissement bancaire.

- A titre de condition essentielle et déterminante du bail d'indexer ce loyer sur l'indice national du coût de la construction établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) et de lui faire subir une fois par an les seules variations d'augmentation ou de diminution.

42895389

-8-

A cet effet, chaque année au 1er avril, le nouveau loyer sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- a) le dernier loyer en vigueur ;
- b) l'indice ayant servi à établir ce dernier loyer ;
- c) l'indice du même trimestre de l'année précédant celle de la révision.

Il est précisé à cet égard que le loyer initial ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice national du coût de la construction du troisième trimestre de l'année 1994 qui est 1020.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviendront ce qui suit :

- les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccord officiels ou officieusement établis par l'I.N.S.E.E.

- à défaut d'indice de remplacement ou de coefficients de raccord, les parties s'entendront pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix ;

- à défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un seul expert désigné, soit d'un commun accord entre les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de NANTES, rendue sur requête de la partie la plus diligente ; les frais d'expertise seront à la charge exclusive du "locataire".

Toutefois et conformément aux dispositions de l'article 20 du décret du 30 septembre 1953, la révision du loyer pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart.

5 - CHARGES

Outre les charges lui incombant en vertu des conditions qui précèdent, "le locataire" devra rembourser en plus du loyer, pour les locaux loués, les taxes et charges incombant généralement aux locataires et en outre :

- la taxe foncière afférente à l'ensemble où sont situés les locaux objet des présentes, au prorata des superficies louées,

- l'eau selon la consommation ainsi que les frais d'abonnement,

- Les frais de gestion pour le calcul des charges d'après un forfait de 7 % du montant des charges réelles.

- Les frais d'entretien et de réparation des parkings et des espaces verts au prorata des mètres linéaires des façades avant et arrière des locaux loués soit 30 m environ sur un total de 180 m environ.

42895389

-9-

- La taxe sur la valeur ajoutée afférente au loyer ci-dessus fixé, selon le taux en vigueur lors de chaque échéance.

Le remboursement des charges aura lieu en même temps que le loyer et selon les mêmes modalités que le paiement du loyer lui-même.

A ce sujet, le "bailleur" déclare faire son affaire personnelle de la déclaration d'option à la T.V.A. auprès des services fiscaux.

6 - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire a versé à l'instant même au bailleur, qui le reconnaît, la somme de CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS (125.000 F.) représentant un trimestre de loyer hors taxe. Ce dépôt sera indexé une fois par an de la même manière que le loyer.

Le montant de ce dépôt sera remboursé au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite des sommes restant dues au bailleur pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour réparations locatives.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur ce dépôt de garantie.

7 - CAUTION BANCAIRE

Le locataire s'engage à fournir au bailleur dans un délai de 10 jours, à compter des présentes, et au plus tard le 20 avril 1995, une caution bancaire émanant de la BANQUE POPULAIRE ARJOU-VERDES, pour la durée du bail et pour un montant de CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS (125.000 F.) correspondant à trois mois de loyer hors taxe ainsi qu'il résulte d'une lettre d'engagement en date du 30 mars 1995, adressée au locataire par la Banque et qui va demeurer annexé aux présentes après mention:

A défaut le présent bail sera résilié de plein droit.

J.B. AM

42895389

-10-

8 - EXECUTION DU BAIL

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, comme aussi en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, celui-ci sera résilié immédiatement et de plein droit, si, bon semble au "bailleur", un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter la condition en souffrance, contenant la déclaration par "le bailleur" de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité judiciaire.

Si, dans ce cas, "le locataire" refusait de quitter "l'immeuble" loué, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve "l'immeuble", exécutoire malgré opposition ou appel et sans caution, sous réserve des droits du "bailleur" pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir, en toutes circonstances, le Juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En outre, il est ici précisé qu'en cas de retard dans le paiement du loyer et le remboursement des charges, tous frais engagés par le "bailleur" pour le recouvrement de sa créance, et notamment tout commandement de payer ou toute procédure seront à la charge du "locataire" qui s'oblige à leur remboursement à première demande.

2
8 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du "locataire" qui s'y oblige, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "bailleur".

9 - DOMICILE

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

- "le bailleur", en son siège social,
- "le locataire", dans "l'immeuble" loué.

J.B. AM 

42895389

-11-

BONT APTB

Fait et passé à MONTRE. 1 rue de Constance,
En l'Etude du notaire soussigné,
Les jour, mois et an sus-dits

- Renvoi en marge..... 0
- Blanche batonnée..... 0
- Chiffres rayés nuls..... 0
- Lignes rayées nulles..... 0
- Mots rayés nuls..... 0

1. B. 00 SP

2
Et le notaire a signé ledit acte en jour sus-dit.

42895389

~11~

DONT ACTE

Fait et passé à NANTES, 1 rue de Constantin,
En l'Etude du notaire soussigné,
Les jour, mois et an sus-dits

19

- Renvois en marge..... 0
- Blancs détachés..... 0
- Chiffres rayés nuls..... 0
- Lignes rayées nulles..... 0
- Mots rayés nuls..... 0

f.B. 108 7

Et le notaire a signé ledit acte ce jour même.