

**RENOUVELLEMENT DE
BAIL COMMERCIAL**

ENTRE :



ci-après dénommée "le Bailleur",
d'une part,

La Société LAURIE LUMIERE

- Société par actions simplifiée au capital de 5.388.864 euros,
- Ayant son siège social à L'ISLE SUR LA SORGUE (84800), ZA la Grande Marine, 635, avenue Louis BOUDIN,
- Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON sous le numéro 325 635 266,
- Représentée par Monsieur Pierre-Michel PLASSART, son Président, ayant tous pouvoirs à cet effet,

ci-après dénommée « le Locataire »
d'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

1/ Aux termes d'un acte notarié reçu par [REDACTED], alors Notaire associé à SAINTES, en date du **25 septembre 1985**, [REDACTED] a fait à bail et donné à loyer au profit de la Société ETABLISSEMENTS JAMIL pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 25 septembre 1985, un ensemble immobilier situé à PUILBOREAU (17), dont la désignation suit :

"Commune de PUILBOREAU (Charente-Maritime)

Le lot numéro deux de la division de l'ensemble immobilier ci-après désigné, consistant en :

- un local commercial, à gauche en faisant face au bâtiment ci-après désigné, d'une superficie de 600 m², comprenant magasin d'exposition, bureaux, chaufferie, sanitaire, réserve.
- Mur mitoyen entre le local et celui faisant l'objet du lot n° 1.
- Jouissance privative du terrain situé au nord du bâtiment au droit de ce local.
- et les quatre mille deux cent quatre vingt cinq/dix millièmes des parties communes et de la propriété du sol (4.285/10.000èmes).

Règlement de copropriété - Etat descriptif de division

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établis suivant acte reçu par Maître Bernard SURVILLE, Notaire associé à LA ROCHELLE, le 11 septembre 1981, publié à la Conservation des Hypothèques de LA ROCHELLE, le 1^{er} octobre 1981, volume 6740 n° 20.

Il en résulte notamment ce qui suit :

La désignation de l'immeuble dans son ensemble est la suivante :

Un ensemble immobilier édifié et aménagé à PUILBOREAU, lieudit "Le Treuil Gras" ou "Les Gonthières", sur un terrain cadastré section ZE n° 339 pour 28 a 96 ca et comprenant :

- a) un bâtiment divisé en deux par un mur de refend et comprenant :
partie gauche en faisant face à la construction, magasin d'exposition,
bureaux, chaufferie, sanitaire, réserve,

CR

B

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, savoir :

CHARGES ET CONDITIONS

présent bail.

d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités septembre 1953, le preneur, dans les conditions prescrites par lesdites Conformément aux dispositions des articles 34 et suivants du décret du 30 forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout. aucun autre commerce que celui sus-indiqué. L'ensemble des lieux loués utilisés, même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé propose de créer, et à son habitation personnelle ; ils ne pourront être petit mobilier, miroirs, etc. .., soit en gros, demi-gros, soit au détail qu'il se l'exploitation de tout fonds de commerce de lustrerie et articles annexes, Les locaux présentement loués devront servir au preneur exclusivement à

DESTINATION DES LIEUX

immobilière.

prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration reconstruire l'immeuble existant ; de le surélever ou d'exécuter des travaux dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret afin de construire, de dudit décret, et le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article 5 septembre 1953 modifié, le preneur aura la faculté de donner congé à Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret 53-960 du 30

quatre-vingt-quatorze.

consecutives qui commenceront à courir le vingt-cinq septembre mil neuf cent "Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et

Ledit bail a été consenti et accepté sous diverses charges et conditions, notamment celles ci-après rapportées :

- b) espaces non bâtis derrière les bâtiments,
- c) accès parkings et espaces verts devant les bâtiments."

4

CR

7

1°) ÉTAT DES LIEUX

Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

2°) ENTRETIEN RÉPARATIONS

Il les entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

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 aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de sa boutique. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans.

Etant précisé que les réparations grosses et menues, et même les réfections et remplacements, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, vitrine, glace et vitre, volet ou rideau de fermeture de la boutique, seront à sa charge exclusive.

3°) GARNISSEMENT

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, en tous temps, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

4°) TRANSFORMATIONS

Il aura à sa charge 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.

5°) CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

6°) AMÉLIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

7°) TRAVAUX

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, si la durée excédait quarante jours.

8°) JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et 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, de la salubrité, etc..., faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

9°) EXPLOITATION DU COMMERCE

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratifs pouvant s'y rapporter ; la boutique devra être constamment ouverte et acheminée, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucun déchargement ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

10°) IMPÔTS ET CHARGES DIVERS

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle, et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Les parties conviennent de se référer à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 pour déterminer les taxes, prestations, charges et fournitures dont le preneur devra le remboursement au bailleur en sus du loyer principal ci-après fixé. La part proportionnelle dans laquelle le preneur devra participer à l'ensemble de ces charges est fixée à %. Cette part proportionnelle sera remboursée par le paiement d'acomptes provisionnels, en même temps que chaque terme de loyer, sauf remboursement du solde en même temps que le paiement du dernier terme.

En outre, le preneur acquittera également la totalité des impôts fonciers afférents à l'immeuble loué.

11°) ASSURANCES

Il devra faire assurer et tenir constamment assurées contre l'incendie matériel et les marchandises de son commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

12°) CESSIION - 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 du bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués.

87

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui.

13°) VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte, et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour.

14°) REMISE DES CLES

Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit 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.

15°) Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démolli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.

16°) Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

Il s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc..."

Ce bail a été conclu moyennant un loyer annuel de 127.200 francs hors TVA.

Il avait été également convenu d'indexer ce loyer sur l'indice national du coût de la construction établi par l'INSEE et de lui faire subir une fois par an, au 30 septembre, les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

Etant précisé que le loyer initial a été déterminé en prenant pour base l'indice national du coût de la construction du premier trimestre 1985, qui s'est élevé à 826 et que la première révision a pris effet au 30 septembre 1986.

Ce loyer a ensuite fait l'objet de révisions successives, de telle sorte qu'il s'est élevé à la somme de 156.459,96 francs hors TVA au 30 septembre 1994.

2/ Aux termes d'un acte en date du 03 octobre 1994, la Société ETABLISSEMENTS JAMIL le bail commercial a renouvelé au profit de la Société ETABLISSEMENTS JAMIL le bail commercial dont il s'agit, qu'elle avait initialement consenti aux termes de l'acte notarié.

Ce renouvellement a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 25 septembre 1994 pour se terminer le 24 septembre 2003.

Il était exposé ce qui suit :

"DURÉE

Ledit bail est renouvelé pour une durée de NEUF années à compter rétroactivement du 25 septembre 1994 pour se terminer le 24 septembre 2003.

Le preneur ne pourra pas donner congé à l'expiration d'une période triennale. Cette interdiction ne fait cependant pas obstacle à la faculté réservée au preneur de résilier le bail dans le cas prévu à l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953.

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

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

DESTINATION DES LIEUX

La référence à "l'habitation personnelle" est supprimée, le reste de la clause demeurant inchangé.

IMPOTS ET CHARGES

Cette clause se substitue à la clause ancienne figurant à l'ancienne clause "IMPOTS ET CHARGES DIVERS".

Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle, locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, les taxes foncières, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ASSURANCES

Cette clause se substitue à la clause ancienne figurant à l'ancienne clause "ASSURANCES".

Compte tenu des dispositions édictées par les articles 1302, 1732 et suivants du Code Civil, il est expressément convenu entre les parties que le preneur contractera auprès d'une Compagnie notoirement solvable les différentes assurances nécessaires aux locaux donnés à bail, tant pour son compte (incendie, explosion, dégât des eaux, vol, etc. . .) que pour le compte du bailleur.

Le preneur fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés à son mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses Compagnies d'assurances à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Le preneur devra déclarer dans un délai de TROIS jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégat apparent.

Le bailleur s'engage de son côté, sous réserve de réciprocité, à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs, dans le cadre de la responsabilité découlant pour le preneur des dispositions des articles 1302, 1732, 1733, 1734 et 1735 du Code Civil.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

CESSION - SOUS-LOCATION

Cette clause se substitue à la clause ancienne figurant à l'ancienne clause "CESSION - SOUS-LOCATION"

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

70

Il ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du bailleur, sauf à un acquéreur de son fonds de commerce ; dans ce cas, il ne pourra en aucun cas être recherché ou inquiété.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le bailleur dûment appelé.

Il sera remis au bailleur sans frais une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci pourra conférer au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le preneur devra notifier au bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur.

LOYER

Le présent bail est renouvelé moyennant un loyer annuel de 156.459,96 Francs (plus TVA) que le preneur s'oblige à acquitter au bailleur à terme échu, payable trimestriellement les 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre de chaque année.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer continuera à être réévalué le 30 septembre de chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, lequel ressort à 1016 pour le premier trimestre de l'année 1994, sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

DELEGATION DE LOYERS

Le bailleur et le preneur aux présentes déclarent avoir une parfaite connaissance des obligations pouvant découler des termes de la clause contenue dans le bail précédant au profit du [REDACTED], dénommée "Délégation de loyers" et vouloir que celle-ci continue d'être appliquée dans son intégralité, sans qu'il soit besoin de l'enoncer à nouveau.

CLAUSE DE RESILIATION

Cette clause se substitue à l'ancienne clause de résiliation dénommée "CLAUSE RESOLUTOIRE"

A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une quelconque, si minimale soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécution resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

Le preneur s'engage à ce sujet, pour les cas où d'une part à l'occasion de la cession de son fonds de commerce il inscrist son privilège de vendeur sur le fonds, d'autre part, il maintiendrait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

"Le créancier convient expressément que le bailleur des locaux satisfait aux exigences de l'article 14 de la loi du 17 mars 1909, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adresse au preneur reproduisant les termes : "A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécution resté infructueux", sans qu'il soit besoin d'autre formalité".

L'expulsion du preneur est, dans ce cas, obtenue par Ordonnance de Référé immédiatement exécutoire par provision. Le refus pour le preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du bailleur à une indemnité d'occupation sans titre de 500 Francs par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

Toutes autres clauses et conditions du bail précédant restant inchangées."

3/ Les locaux objet du bail commercial ont été inclus dans une convention de location-gérance de fonds de commerce intervenue le **03 mars 1998** entre la Société ETABLISSEMENTS JAMIL et la Société LAURIE LUMIERE, alors Société anonyme au capital de 5.390,60 euros, dont le siège était à MONTFAVET (84145), route de Marseille, "La Cristalle", immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON sous le n° 325 635 266, représentée par Monsieur MAIRESSE, Président.

Cet acte a été enregistré à la Recette des Impôts de SAINTES le 13 mars 1998, folio 89 bordereau 129/7.

Cette location a été consentie pour une durée de 10 années, commençant le 1^{er} novembre 1997 pour se terminer le 30 octobre 2007.

4/ Par la suite, un avenant au contrat de location-gérance a été signé par acte sous seing privé le **19 novembre 1998**, enregistré à la Recette Principale de SAINTES le 26 novembre 1998, folio 8, bordereau 561/5.

5/ Un second avenant est intervenu le **31 mars 2001**, enregistré à la Recette de SAINTES le 18 mars 2002 folio 97 bordereau 527/7.

6/ Depuis le **25 septembre 2003**, le bail commercial entre la [REDACTED] et la SA ETABLISSEMENTS JAMIL s'est poursuivi par tacite reconduction.

7/ Un avenant à bail commercial a été signé le **30 mars 2007** entre la SCI EMILE BEAULIEU et la Société ETABLISSEMENTS JAMIL, aux termes duquel :

- Il a été pris acte du projet de fusion entre la Société ETABLISSEMENTS JAMIL et la Société LAURIE LUMIERE et que la bénéficiaire du bail commercial serait alors la Société LAURIE LUMIERE.

- Il a été indiqué que le bail était consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe de 2.664,59 euros, auquel il convient d'ajouter la TVA au taux légal en vigueur que le preneur s'oblige à payer au bailleur en douze termes égaux et d'avance ; que les paiements devront être effectués le 1^{er} de chaque mois par virement automatique sur le compte de la Société [REDACTED] et que le dépôt de garantie correspondrait à trois mois de loyer, à savoir 7.993,77 euros.

8/ La Société ETABLISSEMENTS JAMIL et la Société LAURIE LUMIERE ont fusionné, cette dernière ayant absorbé la Société ETABLISSEMENTS JAMIL, en 2007.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le Bailleur renouvelle pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 25 septembre 2003 pour se terminer le 24 septembre 2012 au profit du Preneur qui accepte le bail des locaux ci-dessus désignés, sous les conditions et clauses nouvelles ci-dessous énoncées.

ARTICLE 1 - LOYER

Le présent bail est renouvelé moyennant un loyer annuel en principal de 31.975,08 euros HT que le Preneur s'oblige à acquitter d'avance au Bailleur en 12 termes égaux, par virement automatique, le premier de chaque mois.

ARTICLE 2 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer continuera à être réévalué le 30 septembre de chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction lequel ressortit à 1385 pour le 1^{er} trimestre 2007, sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

ARTICLE 3 - TAXES

Ce loyer s'entend HT.

La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et la Locataire s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 4 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant à la Locataire, celui-ci a d'ores et déjà versé au Bailleur une somme de 7.993,77 euros correspondant à 3 termes de loyer.

Cette somme a été remise au Bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que la Locataire pourrait devoir au Bailleur à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable à la Locataire, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

ARTICLE 5 - RESILIATION

A défaut d'exécution parfaite par la Locataire de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécution resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

La Locataire s'engage à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, elle inscrirait son privilège de Vendeur sur le fonds, d'autre part, elle nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

"Le Créancier convient expressément que le Bailleur des locaux satisfait aux exigences de l'article L 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé à la Locataire reproduisant les termes : « A défaut d'exécution parfaite par la Locataire de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécution resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ».

L'expulsion de la Locataire est, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé immédiatement exécutoire par provision. Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre de 200 euros par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

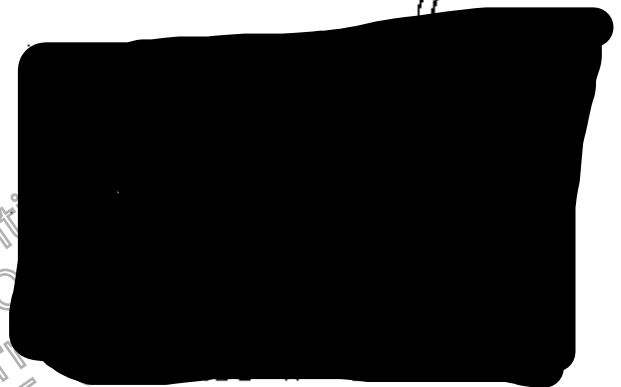
ARTICLE 6 - ELECTION DE DOMICILE

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

- le Bailleur en son siège social,
- la Locataire dans les lieux loués.

Fait en trois exemplaires,
A SAINTES,
Le 14 février 2008.

Monsieur Pierre-Michel PLASSART
Pour la SAS LAURIE LUMIERE

BOBYSIL O
etude-ser
27 juin 2025,