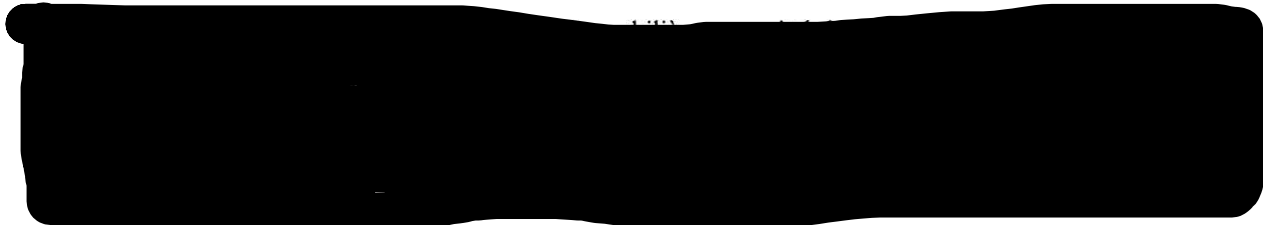


AVENANT DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES



Ci-après dénommée
Le BAILLEUR

ET

La Société KERIA, Société à Conseil de Surveillance et Directoire au capital de 10 283 640 €, ayant son siège social 4 rue des Tropiques 38436 ECHIROLLES, immatriculée Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le N° 324 904 267,

Représentée par Monsieur Frédéric BARBE, Président du Directoire,

Ci-après dénommée
Le PRENEUR

IL EST PRELABALEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Par acte sous seings privés en date à ECHIROLLES du 02/12/1996, le BAILLEUR, a donné à bail à loyer à titre commercial au PRENEUR, un local commercial sis à ANTIBES (06600) lieudit « Les Combes », 2721 Chemin Saint Claude d'une surface de 1003 M2 pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 02/12/1996 pour se terminer le 01/12/2005 et moyennant un loyer annuel hors taxes de 118 910,23 €.

Par avenant en date à ECHIROLLES du 01/12/2003, le BAILLEUR, a donné à bail commercial au PRENEUR un terrain à usage de parking sis à ANTIBES 2721 Chemin de Saint Claude cadastrée section DR numéro 115 pour une contenance de 13a 84 ca moyennant un loyer annuel supplémentaire de 45 300,00 € HT, à compter du 01/12/2003 pour se terminer à la même époque que le bail principal, soit le 01/12/2005.

Les parties se sont rapprochées pour convenir des modalités de renouvellement de bail commercial à compter rétroactivement du 02/12/2005.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et les lois et règlements subséquents, ainsi que, le cas échéant, les stipulations du Règlement de Copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur, lesquelles, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales sous les mêmes sanctions.

Il est cependant précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent bail, d'articles de lois ou règlements relatifs au statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le BAILLEUR de l'applicabilité dudit statut au PRENEUR, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit toutes les conditions.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Un ensemble immobilier se décomposant comme suit :

- Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussé, lot N° 3 sur la commune de ANTIBES (06600) 2721 Chemin Saint Claude, d'une surface de 1003 M2
- un terrain à usage de parking sis à ANTIBES 2721 Chemin de Saint Claude cadastrée section DR numéro 115 pour une contenance de 13a 84 ca

Toute erreur dans la désignation desdits locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux loués.

Le PRENEUR déclare bien connaître le site pour l'avoir vu et visité en vue du présent acte, et les trouver dans les conditions matérielles nécessaires à l'usage auquel il les destine. Il dispense le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation.

Il est toutefois expressément entendu que le BAILLEUR ne donne aucune garantie quant au droit du PRENEUR d'exercer dans lesdits locaux l'activité par lui envisagée.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'exercice par le PRENEUR de son activité de :

Ventes de luminaires, meubles et accessoires de décoration

A défaut de toute autre activité, commerce ou profession, dont l'exercice, même à titre provisoire annexe, est formellement interdit.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable express du BAILLEUR.

La destination contractuelle des locaux n'implique de la part du BAILLEUR :

- aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence,
- aucune garantie quant à l'obtention par le PRENEUR de toute autorisation, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ses activités.

Le PRENEUR, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du présent bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Le défaut ou le retrait définitif pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives (le cas échéant) entraînera, si bon semble au BAILLEUR, la résiliation du bail.

Le PRENEUR ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail pour ce motif que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires et ne pas avoir provoqué, par son fait, cette situation.

Dans ce cas, il devra payer au BAILLEUR les loyers et charges stipulés au présent bail jusqu'au début du trimestre civil suivant la notification de la résiliation ou le délaissement des lieux si celui-ci est postérieur à cette notification, sans préjudice de toutes autres sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR au titre du présent contrat.

Le PRENEUR devra prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les règlements d'hygiène et de sécurité lors de son installation et pendant la durée du bail, le BAILLEUR n'entendant assurer aucune garantie de conformité dans ce domaine.



Les notifications adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du BAILLEUR, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 02/12/2005 pour se terminer le 01/12/2014.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Il devra signifier son congé au BAILLEUR avant six mois à l'avance par acte extra judiciaire.

Le BAILLEUR pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extra judiciaire et au moins six mois à l'avance afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 4 : DROIT D'ENTREE

SANS OBJET

ARTICLE 5 : LOYER

5.1 Montant :

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

. Pour le local commercial : CENT QUARANTE SEPT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (147 453,31 € HT) exigible à compter du 01/12/2005

. Pour le terrain : QUARANTE HUIT MILLE QUATRE VINGT HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CINQ CENTIMES (48 088,85 € HT) exigible à compter du 01/12/2005

Le présent loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer est payable au domicile du BAILLEUR ou tout autre endroit indiqué par lui, par trimestre civil et d'avance entre le 25 du mois précédent l'échéance et le 5 du mois de l'échéance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Il est précisé que :

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus et en même temps que le loyer et ses accessoires, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution, au taux légal en vigueur au jour de chaque règlement.

Le PRENEUR paiera les frais d'entretien, de service et de toutes charges de l'immeuble y compris le chauffage, majoré s'il y a lieu de la TVA, au prorata de la surface occupée.

Tout loyer ou autres sommes échus impayés emporteront de plein droit intérêt payable en même temps que le principal, au taux légal en vigueur (EURIBOR majoré de 4%, et ce avec un minimum de 1% par mois).

L'absence de règlement de ces intérêts pourra être assimilée à un défaut de paiement du loyer, charges et accessoires.



Ces intérêts seront dus sans qu'il soit besoin de procéder à une quelconque mise en demeure et ce à compter de la date d'échéance des loyers, chaque mois de retard commencé étant dû, le PRENEUR étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail.

La présente clause ne constitue d'aucune façon même implicite une autorisation pour le PRENEUR de différer le paiement des loyers.

5.2 Indexation :

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué à la date d'anniversaire du bail en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et ceci de plein droit, sans formalité, demande ou mise en demeure.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier paru au journal officiel à la date de la prise de possession, soit celui du 2^o trimestre 2005 s'élevant à 1276.

L'indice retenu pour l'actualisation sera le dernier indice connu précédant la date de la révision annuelle du loyer.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre prévisionnel un loyer égal à celui du mois précédent, l'ajustement étant effectué à la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révision triennale légale faites éventuellement par l'une des parties en application des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce, et aux décrets pris pour leur application.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelle nationale, ou à défaut au niveau du département.

L'application de la présente clause d'indexation ne devra en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur au loyer de base déterminé ci-dessus.

Le calcul de cette indexation serait alors fait à l'initiative du BAILLEUR dès la publication des indices.

La présente indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du BAILLEUR.

5.3 Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur verse ce jour au BAILLEUR qui en donne bonne et valable quittance la somme de :

- Pour le local commercial la somme de CINQ CENT DIX HUIT EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES (518,52 € HT) à titre de complément de dépôt de garantie pour arriver à la somme de SOIXANTE TREIZE MILLE SEPT CENT VINGT SIX EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES (73 726,65 € HT) représentant six mois de loyer hors taxes.
- Pour le terrain la somme de CINQUANTE SIX EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES HORS TAXES (56,53 € HT) à titre de dépôt de garantie pour arriver à la somme de HUIT MILLE QUATORZE EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTIMES HORS TAXES (8 014,81 € HT) représentant deux mois de loyer hors taxes

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts ne sera restitué au preneur que dans les 3 mois du départ des lieux et après exécution par lui de toutes obligations lui incombant en vertu du présent et des prescriptions légales.



Ce dépôt est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être payés aux dates fixées jusqu'au départ effectif du PRENEUR y compris pour le dernier loyer en cours.

En cas de révision ou de variation du montant du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes de l'article 2071 et suivants du Code Civil.

5.4 – Impôts et taxes personnelles au preneur

Le PRENEUR s'acquittera de toutes ses contributions personnelles, contributions mobilières, taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur règlement intégral, notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

5.5 – Impôts fonciers et autres taxes :

Indépendamment du loyer, le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie ou autres, dont les locataires sont ordinairement tenus de justifier de ces paiements, en cours de bail, notamment, à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

De même, toutes les taxes foncières appelées par l'administration au BAILLEUR seront répercutées sur le PRENEUR au prorata de la surface indiquée dans le présent bail.

Les impôts et taxes qui, aux termes du paragraphe ci-dessus sont à la charge du PRENEUR, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer passible de la taxe sur la valeur ajoutée au même titre que le loyer, feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible au plus tard quinze jours avant la date à laquelle ces impôts devront être acquittés par le BAILLEUR.

Une absence de règlement à cette date pourra être considéré comme un non paiement de loyers et charges.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DU BAIL

6.1 Etat des lieux :

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, et renonce à toutes réparations, lors de l'entrée dans les lieux comme en cours de bail et s'engage à effectuer les réparations locatives et d'entretien.

Les parties conviennent d'effectuer un état des lieux et de dresser une liste des équipements en présence d'un huissier de Justice au moment où les locaux seront mis à disposition du PRENEUR par la remise des clefs. Les frais consécutifs seront supportés pour moitié par le BAILLEUR et le PRENEUR.

Un exemplaire de cet état des lieux sera annexé aux présentes en annexe 2.

Il en sera de même au jour du départ des lieux du PRENEUR.

A défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du PRENEUR, celui-ci sera réputé être entré dans des locaux en parfait état.

6.2 Travaux d'aménagement :

Le PRENEUR effectuera à ses frais tous travaux d'aménagement devant lui permettre l'utilisation de l'immeuble loué.



Ces travaux, exécutés aux risques et à la charge du PRENEUR, conformément aux normes de sécurité requises par les administrations compétentes, devront être préalablement approuvés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR contre toute responsabilité de tout préjudice corporel, matériel ou immatériel, causé directement ou indirectement par ces travaux.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par lettre recommandée avec accusé de réception du BAILLEUR, devront être réalisés dans le délai d'un mois.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ni aucune surélévation.

Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Maître d'œuvre du BAILLEUR, dont les coûts, frais et honoraires seront mis à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où les aménagements, améliorations ou transformations seraient imposés par une quelconque modification de la réglementation en vigueur, relative à l'activité ou à l'occupation des lieux par le PRENEUR, ce dernier devra faire son affaire personnelle de tous travaux de transformation ou d'aménagement qui en découleraient.

Ces travaux auront également lieu sous la surveillance du maître d'œuvre du BAILLEUR dont les frais et honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où des travaux d'amélioration ou de transformation seraient faits par le PRENEUR sans l'autorisation du BAILLEUR, ce dernier aura la possibilité de demander au preneur à tout moment la remise des lieux en l'état primitif, dans un délai d'exécution de un mois sous peine d'astreinte contractuellement fixée à un mois de loyer pour tout mois commencé de retard.

Même autorisés, les travaux d'aménagements, d'amélioration ou de transformation, faits par le PRENEUR ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail et/ou au départ du PRENEUR.

Le BAILLEUR pourra exiger la remise en état des lieux en l'état primitif, pour tous travaux exécutés sans son agrément préalable.

En toute hypothèse le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien loué à l'occasion de l'aménagement, d'une amélioration ou d'un embellissement des locaux donnés à bail et ce même pour les travaux de second œuvre (faux plafonds, éclairages, chauffage ou climatisation, ...)

6.3 Entretien et réparation :

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état d'entretien et de réparation.

Il assumera donc tous les travaux nécessaires y compris les grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil sans que cette liste ne soit exhaustive, ainsi que les travaux prescrits par l'autorité administrative, ou encore les travaux de ravalement.

Il assumera aussi tous les travaux nécessaires y compris les grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil sur les équipements indiqués dans la désignation, ainsi que leur entretien, leurs réparations, leurs travaux ou encore leur remise en état.

Il devra rendre les lieux en bon état desdites réparations locatives à l'expiration du bail ou lors de son départ.

Le PRENEUR souffrira et laissera faire sans prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, quelque soit la gêne qui pourrait en résulter, toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques que le BAILLEUR serait amené à faire tant dans l'immeuble que dans les lieux loués, sur le clos, le couvert et les VRD, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle qu'en soit l'importance, la durée des travaux excéderait-elle 40 jours, sauf si ces travaux entraînent une cessation totale de son activité.

 - 6 -



Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la mise en conformité des locaux tant sur le plan sanitaire qu'en terme d'éléments de sécurité, avec l'usage qu'il veut en faire, la responsabilité du BAILLEUR ne pouvant être engagée.

6.4 Sous-location, cession :

Toute sous-location, même partielle ou temporaire, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc ...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur, sauf agrément préalable écrit du BAILLEUR.

Le preneur pourra céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués à tout acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds et de la même activité en restant garant à titre solidaire de tout cessionnaire successif à venir, du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du présent bail.

Toute autre cession du droit au bail devra avoir reçu l'agrément préalable et express du BAILLEUR.

Dans tous les cas, un exemplaire original de la cession ou sous location devra être remis gratuitement et sans délai au BAILLEUR.

6.5 Droit de préemption du BAILLEUR en cas de cession

En cas de cession du bail par le PRENEUR, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption. Le PRENEUR devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, de sa décision d'user de ce droit de préemption à égalité de conditions à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en oeuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine, et dans ce seul cas, le PRENEUR ne sera pas garant solidaire du cessionnaire.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

La mise en oeuvre du droit de préemption prévue au présent article prendra la forme d'un acte de résiliation du bail, et s'effectuera moyennant le paiement par le BAILLEUR d'une indemnité de résiliation égale au prix envisagé pour la cession du bail (dans les cas où elle est permise indépendamment de la vente du fonds) ou pour la cession du fonds, éventuellement augmenté du coût des obligations en nature qui devaient peser sur le candidat acquéreur.

6.6 Occupation et jouissance des parties privatives :

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille et suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire par ses préposés, fournisseurs, ou clients qui puisse porter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et quant aux affichages, publicité ou enseignes pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans délai et par écrit de toute atteinte qui sera portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées et qui rendraient nécessaires des travaux de réparation.



6.7 – Occupation et jouissance des parties communes :

Le PRENEUR s'engage :

- à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins un danger ou une nuisance ;
- à se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions d'hygiène, lois, règlements administratifs ;
- à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autres, sans l'approbation préalable du Bailleur, étant entendu que le PRENEUR devra se conformer à la réglementation en vigueur et assumer l'entretien de ces enseignes.
- à respecter les clauses et stipulations du présent bail, ainsi que les recommandations du BAILLEUR, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.);
- le BAILLEUR pourra s'il est nécessaire interdire l'accès à tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au PRENEUR une utilisation normale des locaux.
- le BAILLEUR se réserve d'une manière générale le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du présent bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, des changements ou modifications aux surfaces communes concernant leur utilisation.

Parkings et aires de circulations

- Le PRENEUR ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation.
- Le PRENEUR utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt, etc...).
- le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de vols, dégradations, accidents, dont le PRENEUR pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.
- concernant la présente clause, le PRENEUR déclare renoncer et oblige son assureur à renoncer à tous recours contre le BAILLEUR.

6.8 – protection contre l'incendie :

Le PRENEUR s'oblige notamment à :

- installer un nombre suffisant d'extincteur dans les locaux,
- maintenir en bon état de fonctionnement ces appareils et les faire contrôler annuellement,
- afficher les consignes et plans d'évacuation indiquant la conduite à tenir en cas d'incendie,
- ne pas obstruer les accès et ouvertures des portes de sortie.

D'une manière générale, le preneur devra se soumettre à tous règlements d'hygiène et de sécurité susceptible de prévoir la désignation d'un responsable de sécurité par entreprise, de même qu'à toutes prescriptions émises par la société chargée de l'administration de l'immeuble.

Il devra se conformer à toute nouvelle disposition légale ou réglementaire en matière d'hygiène et de sécurité.

6.9 – Vices cachés :

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.



ARTICLE 7 : ASSURANCES

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés.

7.1 : Risques couverts :

Par le BAILLEUR :

Le BAILLEUR s'engage à s'assurer pour garantir l'immeuble en valeur de reconstruction, contre l'incendie, la foudre, les tempêtes et autres catastrophes naturelles, les attentats, la responsabilité civile du propriétaire, la perte de loyer, les honoraires d'experts.

Par le PRENEUR :

Le PRENEUR devra assurer les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances :

Tous les aménagements réalisés par lui, en valeur de reconstruction et/ou remise de leur état à neuf et écartant en toute hypothèse la règle de la proportionnelle, ainsi que sa responsabilité civile locative en valeur de reconstruction à neuf, ainsi que ses biens propres, matériels, mobiliers, marchandises, contre l'incendie, sa responsabilité civile, le vol, les explosions, la foudre, les tempêtes et autres catastrophes naturelles, les attentats, les dommages électriques, les dégâts des eaux, de même que la responsabilité civile exploitation, les recours des voisins et des tiers.

De plus, le PRENEUR devra se faire assurer pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les risques de chantier.

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la totalité des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la surprime éventuelle découlant de toutes aggravations des risques qu'il apporte par l'activité qu'il exerce dans les lieux loués.

7.2 – conventions :

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR, dans le mois de l'entrée en jouissance, une attestation d'assurance.

Pendant toute la durée du bail, il devra justifier sur première réquisition du BAILLEUR de la validité des contrats et du paiement de ses primes.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR à la souscription et en cours de bail, de toutes les éléments susceptibles d'aggraver le risque et/ou de modifier les taux de primes applicables aux lieux loués, et à faire établir une nouvelle police justifiant de la couverture du risque d'assurance.

En cas de sinistre, le PRENEUR devra déclarer dans les délais prévus, simultanément aux assureurs et au BAILLEUR, tout sinistre intervenant dans ses locaux et cela qu'elle qu'en soit l'importance.

Le PRENEUR s'engage à respecter parfaitement toutes les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.



ARTICLE 8 : DESTRUCTION DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelques raisons que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelques raisons que ce soit, il est convenu ce qui suit :

Article 8.1 : délai de remise en état > 6 mois

Si le PRENEUR est dans l'impossibilité totale de poursuivre l'exploitation de son activité et la durée totale prévue pour la remise en état des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 6 mois, le preneur ou le BAILLEUR pourront alors résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité ni de part ni d'autre.

Article 8.2 : délai de remise en état < 6 mois

Si le PRENEUR a la possibilité de poursuivre l'exploitation de son activité et la durée totale prévue pour la remise en état des parties endommagées, dégradées, ou détruites, est inférieure à 6 mois, le BAILLEUR et/ou le PRENEUR entreprendront les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées, ou détruites, sous le surveillance du maître d'œuvre du BAILLEUR.

Les droits au remboursement de ces réparations, restaurations reconstructions ou remplacements seront réservés au BAILLEUR et/ou au PRENEUR en fonction des travaux réalisés par chaque partie et cela quel que soit le ou les bénéficiaires du ou des contrats d'assurances concernés par le sinistre.

En raison de la privation de jouissance résultant des troubles consécutifs au sinistre et aux travaux susvisés, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert nommé par la compagnie d'assurance concernée.

Le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du BAILLEUR, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer fixées comme il est dit ci-dessus.

ARTICLE 9 : VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer durant les jours et aux heures d'ouvertures du magasin, à l'exception du samedi, dans les lieux loués pour effectuer toute visite que le BAILLEUR jugerait utile.

Toutefois, le PRENEUR sera informé de toute visite au moins 48 heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires, ou acquéreurs.

Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables, et aux heures d'ouvertures du PRENEUR ou à défaut entre 9h00 et 19h00 ; sauf cas de force majeure, la visite des lieux n'aura pas lieu le samedi, jour de grande affluence pour le PRENEUR.

Il devra dans le même temps laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

ARTICLE 10 : RESTITUTION DES LOCAUX

Le PRENEUR devra rendre l'immeuble loué en bon état général et s'acquitter directement auprès du BAILLEUR du montant des réparations dont il pourrait être redevable, sur présentation des devis des entreprises intervenantes, vérifiées par le Maître d'œuvre du BAILLEUR.

A cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera établi par huissier de justice contradictoirement et aux frais du PRENEUR un état des lieux qui comportera le relevé éventuel des réparations lui incombant.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent suite à la convocation par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 48 heures à l'avance aux dates et heures convenues pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le Maître d'œuvre du BAILLEUR, auquel les deux parties donnent d'ores et déjà et à cet effet mandat irrévocable.

L'état des lieux ainsi dressé aura, en conséquence, valeur contradictoire.

ARTICLE 11 : OBLIGATION DE MAINTIEN DE LA SURFACE DE VENTE

De convention expresse entre les parties, sans laquelle elles n'auraient pas contracté, le preneur s'oblige à maintenir en exploitation, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, une surface de vente d'environ 905 M2.

ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du présent bail, et un mois après mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans ce cas, l'expulsion du PRENEUR aura lieu immédiatement sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et sans constitution de sûreté.

ARTICLE 13 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution des clauses et conditions du présent une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

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

- le BAILLEUR : au siège social de la société
- le PRENEUR : à l'adresse du local loué, objet du présent bail

ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les parties attribuent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.



ARTICLE 16 : FRAIS

Le PRENEUR supportera tous les frais afférents aux présentes (y compris frais d'huissier, droits et honoraires, copie exécutoire ...) et à leurs suites.

Il paiera notamment tous les frais d'enregistrement et taxes additionnelles éventuelles.

Le PRENEUR devra en outre rembourser au BAILLEUR les frais d'actes extrajudiciaires, et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent, sans préjudice de l'application complémentaires des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Fait à ECHIROLLES

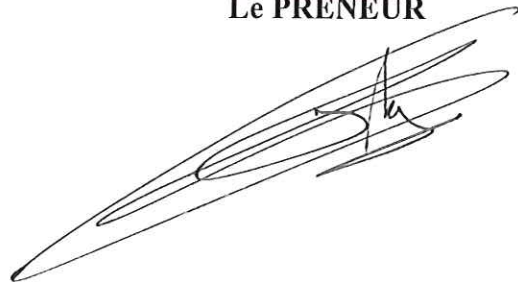
En trois exemplaires

Le 02/12/2005

Le BAILLEUR

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Le Bailleur'.

Le PRENEUR

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Le Preneur'.