

/CR

101576 01

L'AN DEUX MILLE SEPT,

PL

A reçu le présent acte contenant :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

MENTION

Une copie exécutoire
a été délivrée le 21.10.2007



Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

2°/ Mademoiselle Aline MARSON, clerc de notaire, demeurant à METZ
(Moselle), 4 rue Saint-Nicolas.



Agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "**KERIA**", Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 10.283.640,00 Euros avec siège social à 38130-ECHIROLLES, 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par :

Madame Aurélie BARBE, Président du Directoire, épouse de Monsieur HOURS, demeurant à 38130-ECHIROLLES, 4 rue des Tropiques.

Aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ECHIROLLES du 27 juillet 2007 qui demeurera annexée aux présentes après mention.

Madame Aurélie BARBE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en sa qualité de Président du Directoire de ladite Société tant en vertu des statuts que de la Loi.

Ladite Société ainsi représentée,
Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

LESQUELS ont préalablement à l'acte objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

1° - Bail commercial du 17 mars 1997 :

Aux termes d'un acte authentique reçu par [REDACTED] notaire associé à METZ (Moselle), 11 rue Châtillon en date du 17 mars 1997 (rép. n° 42.895), a été établi un bail commercial par la Société [REDACTED] sus-nommée au profit de la Société dénommée "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", Société Anonyme au capital de 3.353.878,38 Euros dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE (Isère).

Ce bail porte sur un local commercial avec réserves d'une superficie de 700m2 dépendant d'un immeuble d'une surface totale de 1900m2 sis à AUGNY (Moselle), Lotissement ACTISUD-DUNIL, édifié sur un terrain d'environ 6.000m2 avec 76 emplacements de parkings à usage commun avec l'autre occupant de l'immeuble, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} avril 1997.

La destination convenue a été l'exploitation d'un commerce conforme à l'objet social actuel du preneur, c'est-à-dire : commerce de lumières, articles ou matériels concernant l'équipement de la maison, hormis les formules solderies.

Le loyer annuel initialement convenu a été fixé à la somme de 385.000,00Francs/Hors Taxes payable trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre.

Ledit loyer a été soumis à indexation annuelle qui ne peut en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer est augmenté ou diminué de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953). A été retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision étant le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Il a été versé par le preneur au bailleur un dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de loyer Hors Taxes.

Il a été versé par le preneur au bailleur un droit d'entrée d'un montant de 420.000,00 Francs Hors Taxes, TVA en sus à la charge du preneur.

Il a été stipulé que ce droit d'entrée avait le caractère d'une indemnité destinée à compenser la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au preneur de la propriété commerciale.

En conséquence, cette somme ne pourra être prise en compte lors des révisions de loyers ultérieurs.

2°- Changement de dénomination sociale

La Société dénommée "FRANCE LUMIERE DIFFUSION – FLD" a changé de dénomination à la date du 30 septembre 1998 et a pris la dénomination sociale de "KERIA", Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10.283.640,00 Euros.

3° - Vente de l'immeuble loué

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian ROTH, notaire soussigné avec la participation de [REDACTED], notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée [REDACTED], titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à [REDACTED], le 13 juillet 2000 (rép. n° 7500), la Société Civile Immobilière [REDACTED] a vendu à la Société dénommée [REDACTED] Société Anonyme au capital de 180.000.000,00 Francs dont le siège social est à [REDACTED], régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED]

différents biens immobiliers dont LE LOT DE COPROPRIETE ci-après désigné dépendant de l'immeuble d'une surface totale de 1900m2 édifié sur un terrain sis à AUGNY (Moselle), Lotissement Actisud Dunil, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Formant le lot numéro VINGT (20) du Lotissement auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m2.

LE LOT NUMERO DEUX (2) comprenant :

- propriété privative de :

* au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant un espace de service, un espace réservé aux sanitaires et réserve,

* et les :

. 3.742/10.000èmes dans la copropriété du sol bâti et non bâti,

. 374/1.000èmes des parties communes PC1,

* et l'usage en commun avec l'autre copropriétaire de 84 parkings extérieurs, des espaces verts et des aires de circulation.

Ayant fait l'objet du bail commercial sus-visé.

4° - Crédit-bail immobilier

Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED] notaire associé sus-nommé, avec la participation de [REDACTED], notaire soussigné, le 13 juillet 2000 (rép. N° 7500a), la Société Anonyme [REDACTED] sus-nommée, a consenti au profit de la Société Civile Immobilière [REDACTED], sus-nommée, un contrat de crédit-bail immobilier en vue de financer l'acquisition par ladite [REDACTED] des biens immobiliers, sus-désignés dont le LOT DE COPROPRIETE ayant fait l'objet du bail commercial sus-visé.

Ce contrat de crédit-bail a été consenti pour une durée de douze (12) années entières et consécutives.

Il a été expressément mentionné audit contrat de crédit-bail ce qui suit :

"Article A.4. - Sous-location

A.4.1. - Conditions de la sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux, devra être préalablement et par écrit, agréée par le BAILLEUR.

Lorsqu'une ou plusieurs sous-locations auront été expressément agréées par le BAILLEUR, le PRENEUR devra respecter les obligations suivantes :

- En aucun cas, la durée de toutes sous-locations ne pourra excéder celle restant à courir au titre du crédit-bail. Le BAILLEUR ne sera pas tenu à leur renouvellement à l'expiration du crédit-bail.

- La résiliation du crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement à toutes sous-locations, si bon semble au BAILLEUR.

- Le PRENEUR reconnaît qu'en cas de sous-location, il restera seul tenu des obligations du contrat de crédit-bail ; tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations seront à sa charge exclusive, ainsi que les indemnités éventuelles auxquelles tout sous-locataire pourrait prétendre à quelque titre que ce soit.

- Le PRENEUR devra vérifier la nature et la consistance des polices d'assurances souscrites par tout sous-locataire ; celles-ci devront stipuler une renonciation à recours contre le BAILLEUR et les assureurs du BAILLEUR ; le BAILLEUR et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours contre tout sous-locataire et les assureurs de tout sous-locataire.

- Le PRENEUR s'engage expressément à transmettre au BAILLEUR, une copie des baux de sous-location dans les 15 jours de leur régularisation.

La présente clause devra être reproduite dans tout contrat de sous-location qui devra en outre stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à tous droits et actions à l'encontre du BAILLEUR.

A.4.2.- Cession de sous-loyers à titre de garantie

A la garantie de toutes les sommes qu'il pourra devoir au BAILLEUR, à quelque titre que ce soit, en vertu de l'opération de crédit-bail, le PRENEUR cède au profit du BAILLEUR le montant de sa créance au titre de toute sous-location, dans le cadre des dispositions de la Loi 81-1 du 2 janvier 1981. Le BAILLEUR exercera sur la créance ainsi cédée à son profit, tous les droits et prérogatives prévus par la Loi DAILLY.

Le PRENEUR devra régulariser au profit du BAILLEUR, à première demande de celui-ci, le bordereau de cession de créance prévue par la Loi sus-mentionnée."

5° - Congé avec offre de renouvellement

Par exploit de [REDACTED] Huissier de Justice à ECHIROLLES 1 Place du Verseau, Parc Sud Galaxie en date du 9 septembre 2005, la Société "[REDACTED]" a signifié à la Société Anonyme "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", Société Anonyme au capital de 3.353.878,38 Euros dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère), 4 rue des Tropiques, PRENEUR, congé pour le 30 septembre 2005 avec proposition de renouvellement du bail aux mêmes clauses et conditions que le bail initialement convenu.

6°- Information du crédit-bailleur

[REDACTED] crédit-preneur, a informé [REDACTED] crédit-bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 22 mai 2007 du projet de renouvellement du bail commercial sus-visé.

Par courrier en date du 11 juin 2007 qui demeurera ci-annexé après mention,

[REDACTED], par son représentant ès-qualités a confirmé :

- avoir été informée de l'intention de la [REDACTED] de renouveler au profit de la Société Anonyme dénommée "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", le bail commercial qui lui a été consenti en vertu de l'acte authentique sus-énoncé en date du 17 mars 1997 :

- y donner en tant que de besoin son accord et reconnaître que ladite Société preneur bénéficie du droit à la propriété commerciale dans la mesure où le bail commercial faisant l'objet du présent renouvellement est intervenu antérieurement à la signature du contrat de crédit-bail sus-visé sous condition :

- . que l'acte de renouvellement de bail commercial soit conforme aux conditions du contrat de crédit-bail du 13 juillet 2000

- . que ledit acte reprenne intégralement l'"article A.4 - Sous-Location" dudit contrat de crédit-bail et stipule notamment :

- * la promesse de délégation par la [REDACTED] des sous-loyers au profit de la [REDACTED] à première demande de la [REDACTED], ce que confirme expressément [REDACTED]

- * la reconnaissance par le sous-locataire des conditions concernant les assurances prévues audit contrat de crédit-bail du 13 juillet 2000 (renonciation par le sous-locataire et son assureur à tous recours contre le crédit-bailleur, le crédit-preneur et leurs assureurs respectifs).

Une copie du présent renouvellement de bail sera remise à la SA "FRUCTICOMI".

Le PRENEUR aux présentes, déclare avoir parfaite connaissance des stipulations ci-dessus et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

CELA EXPOSE, les parties ès-qualités ont requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de renouvellement du bail commercial sus-visé.

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer à titre de renouvellement du bail initial sus-visé sous " EXPOSE ", au preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés dont il est propriétaire, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce ou des textes modificatifs et des charges et conditions qui vont suivre :

DESIGNATION

Dépendant d'un immeuble d'une surface totale de 1900m2 édifié sur un terrain sis à AUGNY (Moselle), Lotissement Actisud Dunil, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Formant le lot numéro VINGT (20) du Lotissement auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m2.

LE LOT NUMERO DEUX (2) comprenant :

- propriété privative de :
 - * au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant un espace de service, un espace réservé aux sanitaires et réserve d'une superficie de 700m2,
 - * et les :
 - . 3.742/10.000èmes dans la copropriété du sol bâti et non bâti,
 - . 374/1.000èmes des parties communes PC1,
 - * et l'usage en commun avec l'autre copropriétaire de 76 parkings extérieurs, des espaces verts et des aires de circulation.

Tel que figurant en couleur jaune sur le plan qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Etant précisé que ledit terrain forme le LOT VINGT (20) du Lotissement "Dunil" auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m2.

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les dispositions contenues dans l'Arrêté de Lotir, le Cahier des Charges et le Règlement de Lotissement dont il a déclaré avoir reçu copies antérieurement à la signature du bail faisant l'objet du présent renouvellement sus-relaté sous "EXPOSE".

DUREE

Le présent renouvellement de bail commercial est consenti pour une durée de NEUF (09) ANNEES entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement le 1^{er} avril 2006.

Le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par acte d'huissier au moins six (6) mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois (3) ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le PRENEUR.

DESTINATION

Les biens loués devront servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un commerce conforme à l'objet social actuel du PRENEUR, c'est-à-dire : commerce de lumières, articles ou matériels concernant l'équipement de la maison, hormis les formules sorderies.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le PRENEUR puisse soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du BAILLEUR, en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Les seules extensions ou transformation d'activité admises sont celles qui auront régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L 145-48 et L 145-49 du Code de Commerce.



Conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue des activités connexes et complémentaires ; à cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par lettre recommandée avec avis de demande de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé ; cette formalité valant mise en demeure du propriétaire de faire connaître, dans un délai de deux (2) mois à peine de déchéance, s'il conteste ou non le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie.

AUTORISATIONS

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera par conséquent son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Pour l'exploitation de son activité, le PRENEUR se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, l'inspection du travail, et le cas échéant, le centre commercial ou la zone commerciale, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits, de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse pas être recherchée.

LOYER

a) Montant

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE DOUZE MILLE HUIT CENT VINGT QUATRE EUROS SOIXANTE QUINZE CENTIMES (72.824,75 €) HORS TAXES susceptible de variation comme dit ci-après.

A ce loyer, s'ajoute le remboursement des charges et prestations locatives.

b) Termes de paiement

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer et ses accessoires par trimestre, d'avance, le premier jour de chaque trimestre, les trimestres commenceront les premier janvier, premier avril, premier juillet, premier octobre.

Le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du présent renouvellement de bail et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du trimestre en cours.

Tout paiement en retard d'une (1) semaine entraînera la perception de plein droit et sans mise en demeure préalable d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux mensuel du marché monétaire majoré de trois points (T4M + 3), le T4M retenu étant celui du mois précédent l'exigibilité de la créance.

Le paiement, ainsi que celui des charges et remboursements de toute nature sera effectué par virement automatique sur le compte du BAILLEUR.

INDEXATION DU LOYER

Révision annuelle :

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers.

En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953).

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du troisième trimestre 2005 qui s'élève à 1278.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail soit l'indice du troisième trimestre de l'année précédent celle du calcul.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et ou matières premières, et ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance, en matière d'estimation de fonds de commerce et / ou des loyers commerciaux.

La clause d'indexation ci-dessus ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer, dans les conditions de l'article 27 du Décret du 30 septembre 1953 modifié par les Lois des 12 mars 1956 et 12 mai 1965 et codifié sous l'Article L 145-38 du Code de Commerce qui est d'ordre public.

REGIME FISCAL

Le bail de convention des parties donnera lieu à la perception de la Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA).

Le loyer ci-dessus fixé est donc un loyer Hors Taxe. Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, et en sus, la TVA afférente à ce terme ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Le BAILLEUR fera le versement correspondant à la Recette des Impôts.

PRESTATIONS ET CHARGES LOCATIVES

Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égoût, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail.

D'une manière générale, le PRENEUR supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les charges de copropriété et/ou frais d'association syndicale, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le BAILLEUR, net de toutes charges.



CESSION ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au présent bail ni sous-louer sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ; toutefois, le PRENEUR pourra librement céder son bail à son successeur dans l'une ou les activités prévues au paragraphe "DESTINATION" ci-dessus, sauf le cas de refus du BAILLEUR pour raison d'insolvabilité ou de moralité du cessionnaire éventuel.

S'il venait à mettre son fonds en location-gérance ou en franchise, il pourrait faire une sous-location des lieux au locataire gérant à condition que celle-ci soit un accessoire du contrat de gérance.

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 cours, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués, jusqu'à la fin de la période triennale en cours.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui fixé aux présentes, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle se réalisera par acte authentique, auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires ou sous-locataires.

La violation des obligations résultant des quatre alinéas qui précèdent sera sanctionnée par la nullité de la cession ou sous-location, et même la résiliation du bail de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Au cas où le présent bail viendrait à faire l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception dans les quinze (15) jours de ladite inscription.

Au cas où une cession ou une sous-location serait réalisée, et dans la mesure où l'Administration Fiscale serait susceptible d'invoquer l'Article 725 du Code Général des Impôts, ou tout autre texte en ce qui concerne la mutation de jouissance, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réglementations de l'Administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits et taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété.

CONDITIONS GENERALES

Le présent renouvellement de bail commercial est consenti et accepté sous les charges et conditions convenues dans le bail d'origine que les parties, chacune en ce qui la concerne se sont engagées, à exécuter et à accomplir et auxquelles elles n'entendent apporter aucune dérogation.

Lesdites conditions étant ici reprises in extenso :

ETAT DES LIEUX

Le preneur a pris les lieux loués dans l'état où ils se sont trouvés lors de son entrée en jouissance, sans pouvoirs exiger du bailleur aucun travaux.

L'aménagement complémentaire intérieur des locaux, s'il y a lieu, a été stipulé à la charge du preneur.

ENTRETIEN – REPARATIONS

Le preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et à effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, y compris aux parkings extérieurs, y compris les réparations de gros entretien prévues à l'article 606 du Code Civil (sauf application des assurances-construction) de telle sorte que lesdits lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien.

Le preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le bailleur entreprenne, trente (30) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites prestations et travaux le preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le bailleur.

Lors de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux contradictoire a dû être dressé aux frais du preneur par un représentant du bailleur.

A défaut d'un tel procès-verbal, les locaux seraient réputés avoir été pris en bon état.

A l'expiration de la location ou au départ du preneur pour quelque cause que ce soit, il sera, par les soins du représentant du bailleur et aux frais du preneur sortant, procédé contradictoirement avec celui-ci ou même en son absence, à une visite des lieux à la suite de laquelle il sera établi, le cas échéant, un devis des réparations locatives à effectuer par le preneur.

TRAVAUX – AMENAGEMENTS

Le preneur pourra faire dans les locaux loués tels travaux d'aménagement intérieur que bon lui semblera, tels que cloisonnement, pose de faux plafonds et de revêtements de sol, d'habillage intérieur des murs, de peinture, cette énonciation n'est pas limitative.

Toutefois les faux plafonds ne devront pas être accrochés directement sur la toiture sauf accord du bailleur ; les travaux devant, dans ce cas être réalisés sous le contrôle de l'architecte du bailleur.

Il ne pourra par contre, sans avoir obtenu le consentement exprès et écrit du bailleur, faire effectuer des travaux qui affecteront le gros oeuvre ou les façades de l'immeuble.

En cas d'autorisation, ces mêmes travaux devront être exécutés sous le contrôle soit d'un bureau d'études, soit d'un architecte, aux frais du preneur.

Tous aménagements, embellissements, améliorations et installations faits à demeure par le preneur resteront en fin de bail, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité ni restitution quelconque. En fin de bail, les locaux devront être rendus dans un état tel qu'ils puissent être utilisés immédiatement, c'est-à-dire que l'enlèvement des aménagements et installations non faits à demeure (si le preneur décide de procéder à cet enlèvement) ne doit pas avoir pour résultat, une rupture dans la continuité des revêtements de sols ou de plafonds ou de parois ou des inconvénients de cet ordre.

POSSIBILITE POUR LE PROPRIETAIRE DE FAIRE DES TRAVAUX

Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres qui s'avèreraient nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante (40) jours.

Le preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées aux frais du bailleur.

GARANTIE

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail de matériel, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer.

JOUISSANCE

Le preneur jouira des locaux loués en bon père de famille.

Il ne devra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du bail, si bon semble au bailleur.

Notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le preneur sera responsable de tous accidents, causés directement ou indirectement par son activité ou celle de son personnel ou par la faute de ses clients, dans les locaux ou les parties communes de l'immeuble.

ENSEIGNE

Le preneur pourra installer sur la façade de l'immeuble une ou des enseignes, lumineuses ou non, conformément aux usages, à charge pour lui de se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et d'acquitter toutes taxes ou redevances à ce sujet. L'installation sera faite aux risques et périls du preneur ; il devra les entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le preneur devra assurer l'exercice de son activité en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; à cette fin, il devra obtenir les autorisations nécessaires notamment en matière d'urbanisme, de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité et d'exécuter tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet.

Il satisfera à toutes charges de ville, de police et autres dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il respectera l'ensemble des dispositions réglementant le lotissement dans lequel est inclus le bâtiment loué.

SERVICES ET FOURNITURES

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur, en cas d'interruption dans les services ou fournitures pouvant exister dans l'immeuble, provenant soit du fait de l'administration ou organisme qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées ou de tempêtes, soit de tous autres cas de force majeure.

Le bailleur décline toute responsabilité en cas d'accident survenant du fait de l'installation desdits services et fournitures dans les lieux loués.

Le preneur souscrira directement avec les administrations ou organismes compétents, les contrats nécessaires pour les fournitures afférentes aux locaux loués (telles que gaz, électricité, téléphone, etc ...) et payera régulièrement les sommes dues de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur s'oblige à faire installer et entretenir à ses frais des compteurs individuels pour toutes les fournitures.

IMPOTS PERSONNELS

Le preneur acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, contribution mobilière et généralement tous impôts, contributions et taxes, auxquels il est et sera personnellement assujéti et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Le preneur devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement du matériel et des objets et effets mobiliers.

ASSURANCES – DESTRUCTION

Le bailleur est assuré en qualité de propriétaire.

Le bailleur oblige le preneur à s'assurer en risques locatifs.

a) Le preneur sera tenu (durant toute la durée du bail) de s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques :

- incendie, explosion,
- chute de la foudre.
- dommages électriques.
- dégâts des eaux,

pour les dommages dont il pourrait être tenu responsable en qualité de locataire, en fonction des dispositions légales existantes ou à venir (notamment les articles 1732 et suivants du Code Civil), atteignant tout ou partie des biens objets du présent bail (loués, occupés ou non par le preneur).

Le preneur justifiera de cette assurance auprès du bailleur par une attestation d'assurance. à la requête écrite de ce dernier.

b) Le preneur sera également tenu de s'assurer pour :

- sa responsabilité civile
- les risques :

incendie, explosion
chute de la foudre
dommage électrique
tempête, ouragan, grêle,
dégât des eaux,

pouvant atteindre ses biens propres (stocks, matériels, agencements)

- le recours des voisins, co-locataires, tiers en général.

Si en cours de bail, le preneur modifiait son activité ayant pour objet d'accroître le taux de prime de l'assurance payé par le bailleur, le preneur s'engage à rembourser au bailleur cette augmentation.

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, il sera fait application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur ou son mandataire accompagnés éventuellement d'un homme de l'art, visiter les lieux loués au moins deux fois l'an, pour en constater l'état. Il devra également laisser l'architecte du bailleur et tous entrepreneurs et ouvriers mandatés par lui, pénétrer dans les lieux loués pour y effectuer les travaux à charge du propriétaire, au moment pour lequel ils préviendront le preneur.

En cas de mise en vente des locaux et pendant les trois (3) derniers mois du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du propriétaire, aux heures normales d'ouverture d'un bureau et après prise de rendez-vous.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions du bail et des usages, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme comportant renonciation ou modification à ces conditions et usages.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du bail, les parties ont convenu lors de la signature du bail d'origine du versement par le PRENEUR le jour de la prise de possession du BATIMENT, à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil d'une somme égale à TROIS (3) mois de loyer Hors Taxes, somme qui ne sera pas productive d'intérêts et sera remboursable en fin de jouissance au PRENEUR et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le PRENEUR au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Le dépôt de garantie devant être réajusté en cours de bail en fonction des variations du loyer de façon à représenter constamment le même nombre de mois de loyer.

Le versement du réajustement se fera dans le mois de la demande.

Le PRENEUR a versé à l'instant même, à la vue et par la comptabilité de Maître Christian ROTH, notaire soussigné, une somme de TROIS MILLE CINQ CENT VINGT EUROS SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES (3.520,77€) correspondant à la différence entre le montant de TROIS (3) MOIS de loyer exigible au titre du présent renouvellement de bail, et le montant de TROIS (3) MOIS du loyer exigible lors de la signature du bail d'origine présentement renouvelé s'élevant à la somme de QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS QUARANTE ET UN CENTIMES (14.685,41€).

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de charges, comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un (1) mois après un simple commandement de payer resté infructueux ou une sommation restée infructueuse d'avoir à exécuter la clause en souffrance sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en Justice, ni de remplir aucune autre formalité.

La résiliation aura lieu, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Dans tous les cas, le coût des sommations ou des commandements et éventuellement tous les frais, d'huissier et d'avocats et autres devront être remboursés dans le délai d'un (1) mois imparti au PRENEUR pour remplir ses engagements.

Le tout sans préjudice et tous dommages et intérêts.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages - intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants-droits jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à deux pour cent (2%) du montant du loyer trimestriel augmentés de tous droits à dommages et intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits en taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de Loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PREVISIBLES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles applicable aux présentes.

Le BAILLEUR déclare conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement que les biens et droits immobiliers présentement loués n'ont subi aucun 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 d'Assurances.

ENREGISTREMENT

Le bail d'origine a été enregistré aux frais du preneur.

Le bail d'origine entrant dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, se trouvant exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-1 du Code Général des Impôts.

EXECUTION FORCEEE

Le PRENEUR se soumet par les présentes à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile Local.




Il consent aussi à la délivrance immédiate d'une copie exécutoire des présentes sur première demande.

TVA

La TVA sera payée au BAILLEUR par le PRENEUR en même temps que le terme de loyer auquel elle sera afférente.

FRAIS

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

Le montant des honoraires du notaire rédacteur des présentes est fixé à la somme de 1.500,00 € Hors Taxes.

ELECTION DE DOMICILE

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

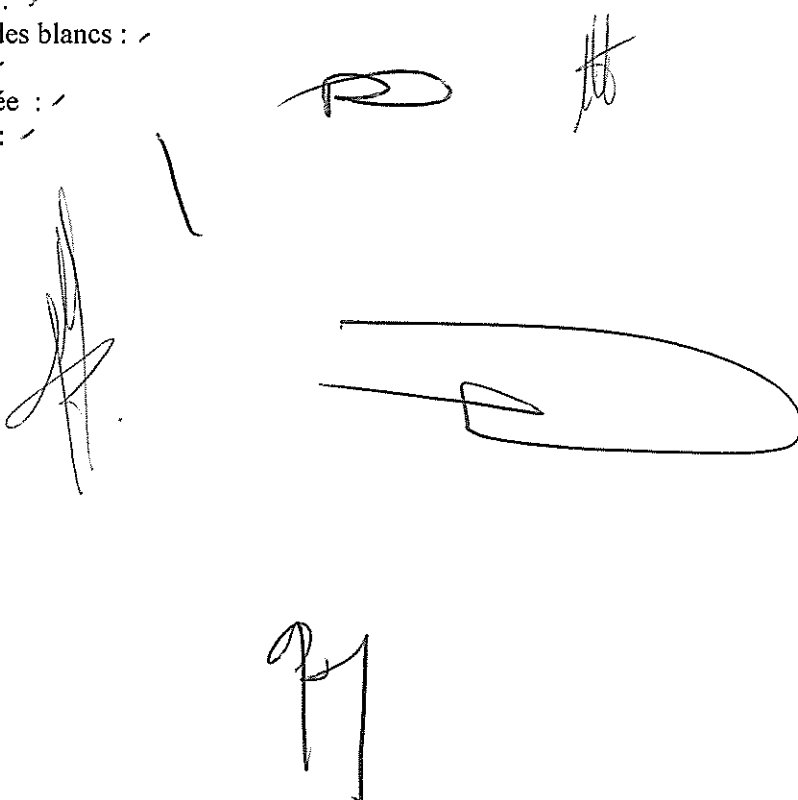
- le BAILLEUR : en son siège social,
- et le LOCATAIRE : dans les locaux loués.

DONT ACTE sur quinze pages.

Comprenant :

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

Paraphes



PROCURATION



97
LE SOUSSIGNE :

A L'EFFET DE :

- Signer l'acte de renouvellement du bail commercial liant la Société dénommée [REDACTED] sus-nommée à la Société dénommée "KERIA", Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 10.283.640,00 Euros avec siège social à 38130-ECHIROLLES, 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Le bail d'origine faisant l'objet dudit renouvellement ayant été consenti par la Société dénommée [REDACTED], sus-nommée au profit de la Société dénommée "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", Société Anonyme au capital de 3.353.878,38 Euros dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE (Isère), aux termes d'un acte authentique reçu par [REDACTED] (Moselle), [REDACTED]

Ledit bail portant sur un local commercial avec réserves d'une superficie de 700m2 dépendant d'un immeuble d'une surface totale de 1900m2 sis à AUGNY (Moselle), Lotissement ACTISUD-DUNIL, édifié sur un terrain d'environ 6.000m2 avec 76 emplacements de parkings à usage commun avec l'autre occupant de l'immeuble, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol,

et ayant été consenti pour une durée de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} avril 1997.

La Société dénommée "FRANCE LUMIERE DIFFUSION – FLD" a changé de dénomination à la date du 30 septembre 1998 et a pris la dénomination sociale de "KERIA", Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10.283.640,00 Euros.

Cw

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

Dépendant d'un immeuble d'une surface totale de 1900m2 édifié sur un terrain sis à AUGNY (Moselle), Lotissement Actisud Dunil, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Formant le lot numéro VINGT (20) du Lotissement auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m2.

LE LOT NUMERO DEUX (2) comprenant :

- propriété privative de :
 - * au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant un espace de service, un espace réservé aux sanitaires et réserve d'une superficie de 700m2,
 - * et les :
 - . 3.742/10.000èmes dans la copropriété du sol bâti et non bâti,
 - . 374/1.000èmes des parties communes PC1,
 - * et l'usage en commun avec l'autre copropriétaire de 76 parkings extérieurs, des espaces verts et des aires de circulation.

Etant précisé que ledit terrain forme le LOT VINGT (20) du Lotissement "Dunil" auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m2.

Informier :

- de la vente de l'immeuble dont dépendent les locaux loués par la Société Civile Immobilière [REDACTED] à la Société dénommée [REDACTED] Société Anonyme au capital de 180.000.000,00 Francs dont le siège social est [REDACTED], régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par [REDACTED] soussigné avec la participation de [REDACTED] notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée [REDACTED] titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à [REDACTED]
- de la conclusion d'un contrat de crédit-bail par la Société Anonyme [REDACTED] sus-nommée au profit de la Société Civile Immobilière [REDACTED] sus-nommée, aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], notaire associé sus-nommé, avec la participation de [REDACTED]

Ledit contrat de crédit-bail ayant été consenti pour une durée de DOUZE (12) années entières et consécutives.

- Fixer la durée du renouvellement de bail à NEUF (9) ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir rétroactivement le 1^{er} avril 2006.
 - Fixer la destination des lieux loués à l'exploitation d'un commerce conforme à l'objet social actuel du PRENEUR, c'est-à-dire : commerce de lumières, articles ou matériels concernant l'équipement de la maison, hormis les formules solderies.
 - Convenir que ledit renouvellement aura lieu aux charges et conditions figurant dans le bail d'origine.
 - Fixer le montant du loyer annuel à la somme de SOIXANTE DOUZE MILLE HUIT CENT VINGT QUATRE EUROS SOIXANTE QUINZE CENTIMES (72.824,75 €) HORS TAXES.
- A ce loyer, s'ajoute le remboursement des charges et prestations locatives.

W

- Demander le versement d'un montant de TROIS MILLE CINQ CENT VINGT EUROS SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES (3.520,77€) correspondant à la différence entre le montant de TROIS (3) MOIS de loyer exigible au titre dudit renouvellement de bail, et le montant de TROIS (3) MOIS du loyer exigible lors de la signature du bail d'origine présentement renouvelé s'élevant à la somme de QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS QUARANTE ET UN CENTIMES (14.685,41€).

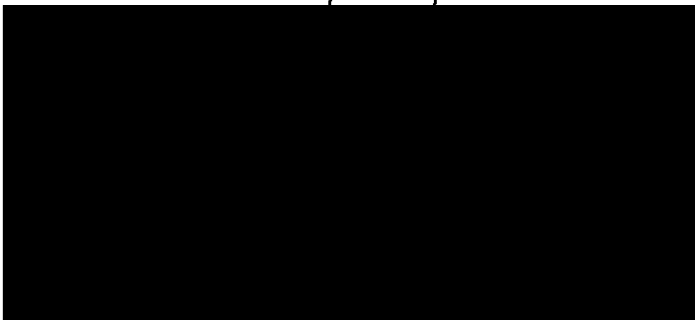
- Insérer toute clause résolutoire.
- Faire toutes déclarations fiscales.
- Elire domicile.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à JOUY-AUX-ARCHES (Moselle)
L'AN DEUX MILLE SEPT
Le six juillet.

Aw

Bon pour pouvoir



PROCURATION

LA SOUSSIGNEE :

Madame Aurélie BARBE, Président du Directoire, épouse de Monsieur HOURS, demeurant à 38130-ECHIROLLES, 4 rue des Tropiques.

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "**KERIA**", Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 10.283.640,00 Euros avec siège social à 38130-ECHIROLLES, 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en sa qualité de Président du Directoire de ladite Société tant en vertu des statuts que de la Loi.

Donne tous pouvoirs à :

Mademoiselle [REDACTED]

A L'EFFET DE :

- Signer l'acte de renouvellement du bail commercial consenti par la Société dénommée [REDACTED]

sous le numéro [REDACTED] et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ (Moselle), au profit de Société dénommée "**FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD**", Société Anonyme au capital de 3.353.878,38 Euros dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE (Isère).

aux termes d'un acte authentique reçu par [REDACTED], notaire associé à [REDACTED]

Ce bail portant sur un local commercial avec réserves d'une superficie de 700m2 dépendant d'un immeuble d'une surface totale de 1900m2 sis à AUGNY (Moselle), Lotissement ACTISUD-DUNIL, édifié sur un terrain d'environ 6.000m2 avec 76 emplacements de parkings à usage commun avec l'autre occupant de l'immeuble.

DESIGNATION

Dépendant d'un immeuble d'une surface totale de 1900m2 édifié sur un terrain sis à AUGNY (Moselle), Lotissement Actisud Dunil, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Formant le lot numéro VINGT (20) du Lotissement auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m2.

[Signature]

LE LOT NUMERO DEUX (2) comprenant :

- propriété privative de :
 - * au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant un espace de service, un espace réservé aux sanitaires et réserve d'une superficie de 700m²,
 - * et les :
 - . 3.742/10.000èmes dans la copropriété du sol bâti et non bâti,
 - . 374/1.000èmes des parties communes PCI,
 - * et l'usage en commun avec l'autre copropriétaire de 76 parkings extérieurs, des espaces verts et des aires de circulation.

Ledit terrain formant le LOT VINGT (20) du Lotissement "Dunil" auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m².

Le PRENEUR s'engageant à respecter toutes les dispositions contenues dans l'Arrêté de Lotir, le Cahier des Charges et le Règlement de Lotissement déclarant avoir reçu copies antérieurement à la signature du bail faisant l'objet du renouvellement.

Etant précisé que la Société dénommée "FRANCE LUMIERE DIFFUSION – FLD" a changé de dénomination à la date du 30 septembre 1998 et a pris la dénomination sociale de "**KERIA**", Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10.283.640,00 Euros.

Le bail d'origine et son renouvellement intervenant à titre de sous-location par suite de la régularisation d'un contrat de crédit-bail immobilier aux termes d'un acte reçu par [REDACTED]

[REDACTED], sus-nommée, en vue de financer l'acquisition des biens immobiliers sdésignés ci-dessus et les construction à y édifier, desquelles dépendent le local loué à la Société dénommée "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", ayant fait l'objet du bail commercial sus-visé.

Reconnaître que la société preneur bénéficie du droit à la propriété commerciale dans la mesure où le bail commercial devant faire l'objet dudit renouvellement est intervenu antérieurement à la signature du contrat de crédit-bail sus-visé.

- Fixer la durée du renouvellement de bail à NEUF (9) ANNEES à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2006.
- Fixer la destination des lieux loués à l'exploitation d'un commerce conforme à l'objet social actuel du PRENEUR, c'est-à-dire : commerce de lumières, articles ou matériels concernant l'équipement de la maison, hormis les formules solderies.
- Convenir de toutes charges et conditions générales et particulières.
- Fixer le montant du loyer annuel de renouvellement à la somme de SOIXANTE DOUZE MILLE HUIT CENT VINGT QUATRE EUROS SOIXANTE QUINZE CENTIMES (72.824,75 €) HORS TAXES HORS TAXES, TVA au taux en vigueur en sus.
- Verser un montant de TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE DEUX EUROS QUATRE VINGT DIX SEPT CENTIMES (3.532,97€) à titre de complément du dépôt de garantie équivalent à trois (3) mois de loyer hors taxes.

- Insérer toute clause résolutoire.
- Faire toutes déclarations fiscales.
- Se soumettre à l'exécution forcée.
- Elire domicile.

Le tout conformément au projet de bail qui demeurera ci-annexé.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à ECHIROUZE

L'AN DEUX MILLE SEPT

Le 27 juillet 2007

Ba pour Accord.





75002 PARIS

91

Metz, le 22 mai 2007

Nos réf. : RENOUELEMENT DE BAIL
FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD

Vos réf. :

Lettre Recommandée A.R.

Monsieur le Directeur,

a donné à bail à la Société "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", Société Anonyme dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et régulièrement immatriculée au RCS de GRENOBLE (Isère)

un local commercial avec réserves d'une superficie de 700 m² dépendant d'un immeuble sis à AUGNY (Moselle), lotissement "ACTISUD DUNIL" d'une surface de 1.900 m² édifié sur un terrain sis à AUGNY (Moselle), Espace Immobilier Actisud Dunil, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années à compter du 1^{er} avril 1997 venant à expiration le 31 mars 2006.

Aux termes d'un acte reçu par mon ministère avec la participation de

Professionnelle dénommée
Notarial dont le siège est à

a vendu à votre Société différents biens immobiliers dont l'IMMEUBLE d'une surface de 1.900 m², édifié sur un terrain sis à AUGNY (Moselle), Espace Immobilier Actisud Dunil, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Dont dépend le local faisant l'objet du bail commercial sus visé.

Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED] notaire associé sus-nommé, le 13 juillet 2000, votre Société a consenti au profit de la Société [REDACTED] [REDACTED] n contrat de crédit-bail immobilier en vue de financer l'acquisition par ladite [REDACTED] [REDACTED] des biens immobiliers, sus-désignés dont l'IMMEUBLE sus désigné dont dépend le local ayant fait l'objet du bail commercial sus-visé.

Ce contrat de crédit-bail a été consenti pour une durée de douze (12) années entières et consécutives.

Par exploit de Maître [REDACTED] Huissier de Justice Associé à METZ (Moselle), [REDACTED] du 9 septembre 2005, la Société [REDACTED] a signifié à la Société Anonyme "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", sus-nommée, PRENEUR, congé pour le 30 septembre 2005 avec proposition de renouvellement du bail aux mêmes clauses et conditions que le bail initialement convenu.

Vous trouverez ci-joint projet de l'acte de renouvellement de bail commercial.

Pouvez-vous, en conséquence, me confirmer par courrier :

- avoir été informée de l'intention de la Société [REDACTED] de renouveler au profit de la Société Anonyme "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", le bail commercial qui lui a été consenti en vertu de l'acte authentique en date du 17 mars 1997 sus-visé,
- y donner en tant que de besoin votre accord et reconnaître que ladite Société preneur bénéficie du droit à la propriété commerciale dans la mesure où le bail commercial faisant l'objet dudit renouvellement est intervenu antérieurement à la signature du contrat de crédit-bail sus-visé.

Vous en remerciant par avance,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

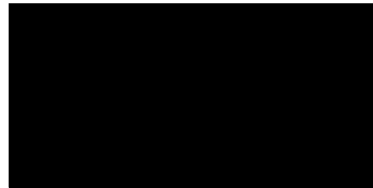
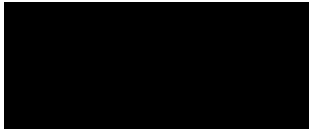
Notaire

FRUCTICOMI



Notaire

DIRECTION JURIDIQUE
Post-Production



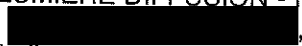
Charenton-le-Pont, le 11 juin 2007

Contrat de crédit-bail immobilier du 13 juillet 2000.

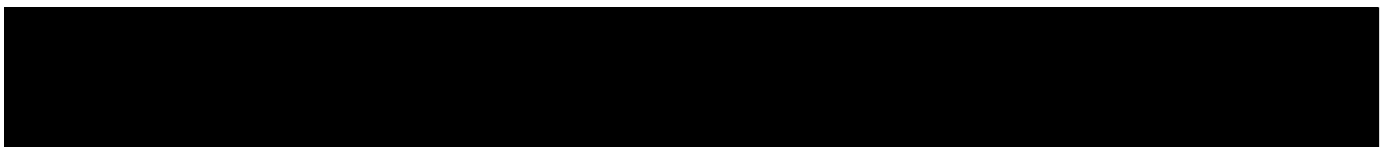


Objet : Renouvellement de bail commercial.

Maître

Aux termes d'un précédent courrier, vous nous avez fait part de l'intention de la  de renouveler, au profit de la Société Anonyme dénommée « FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD », le bail commercial qui lui a été consenti en vertu d'un acte reçu par , Notaire Associé à METZ (Moselle), le 17 mars 1997 ; étant précisé que ledit bail commercial porte sur un local commercial avec réserves d'une superficie de 700 m², objet du contrat de crédit-bail cité en référence, ledit local dépendant d'un immeuble sis à AUGNY (Moselle), lotissement « ACTISUD DUNIL ».

En conséquence, vous nous avez demandé, par le même courrier, notre accord sur le renouvellement dudit bail commercial, et pour reconnaître que la FRANCE LUMIERE DIFFUSION – FLD bénéficie du droit à la propriété commerciale (dans la mesure où ledit bail commercial est intervenu antérieurement à la signature dudit contrat de crédit-bail).



Nous avons le plaisir de vous faire savoir que nous ne formulons pas d'objection à l'encontre de cette opération, sous réserve, toutefois :

- que l'acte de renouvellement du bail commercial, dont vous voudrez bien nous remettre une copie après signature, soit conforme aux conditions du contrat de crédit-bail du 13 juillet 2000 ;
- que ledit acte reprenne littéralement l'article A.4 « Sous-location » du contrat de crédit-bail du 13 juillet 2000, et stipule notamment :
 - la promesse de délégation des sous-loyers, au profit de [REDACTED] et à première demande de [REDACTED]
 - la reconnaissance, par le sous-locataire, des conditions concernant les assurances prévues audit contrat de crédit-bail du 13 juillet 2000 (renonciation pour le sous-locataire et son assureur à tous recours contre le Crédit-bailleur, le Crédit-preneur, et leurs assureurs respectifs).

En outre, nous vous précisons que les frais de dossier, dus en l'espèce par la [REDACTED], s'élèvent à 460,00 € H.T.

*
* *

Si cette proposition agréée la [REDACTED] nous vous serions obligés de bien vouloir nous retourner le double, ci-joint, de la présente lettre revêtu de la mention manuscrite « *Bon pour accord* » suivie de la signature du Gérant de la [REDACTED] accompagné d'un chèque de 550,16 €, représentant le montant T.T.C. des frais susvisés (soit 460,00 € H.T. + T.V.A. à 19,60 %).

Il est précisé que la présente lettre annule et remplace celle qui vous a été adressée le 5 juin 2007 (référéncée sous le numéro 642/2007).

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Et avec tous nos remerciements anticipés,

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de notre parfaite considération.

Co

/CR

101576 01

L'AN DEUX MILLE SEPT.

F

A reçu le présent acte contenant :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

La dite Société ainsi représentée,
Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART

2°/ Mademoiselle Aline MARSON, clerc de notaire, demeurant à METZ (Moselle), 4 rue Saint-Nicolas.

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "**KERIA**", Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 10.283.640,00 Euros avec siège social à 38130-ECHIROLLES, 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Q

En vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par :

Madame Aurélie BARBE, Président du Directoire, épouse de Monsieur HOURS, demeurant à 38130-ECHIROLLES, 4 rue des Tropiques.

Aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ECHIROLLES du juin 2007 qui demeurera annexée aux présentes après mention.

Madame Aurélie BARBE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en sa qualité de Président du Directoire de ladite Société tant en vertu des statuts que de la Loi.

Ladite Société ainsi représentée,
Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

LESQUELS ont préalablement à l'acte objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

1° - Bail commercial du 17 mars 1997 :

Aux termes d'un acte authentique reçu par [REDACTED] notaire associé à METZ (Moselle), [REDACTED]

[REDACTED] a été établi un bail commercial par la [REDACTED] sus-nommée au profit de la Société dénommée "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", Société Anonyme au capital de 3.353.878,38 Euros dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE (Isère).

Ce bail porte sur un local commercial avec réserves d'une superficie de 700m2 dépendant d'un immeuble d'une surface totale de 1900m2 sis à AUGNY (Moselle), Lotissement ACTISUD-DUNIL, édifié sur un terrain d'environ 6.000m2 avec 76 emplacements de parkings à usage commun avec l'autre occupant de l'immeuble, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} avril 1997.

La destination convenue a été l'exploitation d'un commerce conforme à l'objet social actuel du preneur, c'est-à-dire : commerce de lumières, articles ou matériels concernant l'équipement de la maison, hormis les formules solderies.

Le loyer annuel initialement convenu a été fixé à la somme de 385.000,00Francs/Hors Taxes payable trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre.

Ledit loyer a été soumis à indexation annuelle qui ne peut en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer est augmenté ou diminué de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953). A été retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision étant le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Il a été versé par le preneur au bailleur un dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de loyer Hors Taxes.

Il a été versé par le preneur au bailleur un droit d'entrée d'un montant de 420.000,00 Francs Hors Taxes, TVA en sus à la charge du preneur.

Il a été stipulé que ce droit d'entrée avait le caractère d'une indemnité destinée à compenser la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au preneur de la propriété commerciale.

En conséquence, cette somme ne pourra être prise en compte lors des révisions de loyers ultérieurs.

2°- Changement de dénomination sociale

La Société dénommée "FRANCE LUMIERE DIFFUSION – FLD" a changé de dénomination à la date du 30 septembre 1998 et a pris la dénomination sociale de "KERIA", Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10.283.640,00 Euros.

3° - Vente de l'immeuble loué

Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED] notaire soussigné avec la participation de [REDACTED] notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée [REDACTED] titulaire d'un Office Notarial dont le siège est [REDACTED] le 13 juillet 2000 (rép. n° 7500), la Société Civile Immobilière [REDACTED] a vendu à la Société dénommée [REDACTED] Société Anonyme au capital de 180.000.000,00 Francs dont le siège social est à [REDACTED] régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED]

différents biens immobiliers dont LE LOT DE COPROPRIETE ci-après désigné dépendant de l'immeuble d'une surface totale de 1900m2 édifié sur un terrain sis à AUGNY (Moselle), Lotissement Actisud Dunil, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Formant le lot numéro VINGT (20) du Lotissement auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m2.

LE LOT NUMERO DEUX (2) comprenant :

- propriété privative de :
 - * au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant un espace de service, un espace réservé aux sanitaires et réserve,
 - * et les :
 - . 3.742/10.000èmes dans la copropriété du sol bâti et non bâti,
 - . 374/1.000èmes des parties communes PC1,
 - * et l'usage en commun avec l'autre copropriétaire de 84 parkings extérieurs, des espaces verts et des aires de circulation.

Ayant fait l'objet du bail commercial sus-visé.

4° - Crédit-bail immobilier



Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED] notaire associé sus-nommé, avec la participation de [REDACTED] notaire soussigné, le 13 juillet 2000 (rép. N° 7500a), la Société Anonyme [REDACTED] sus-nommée, a consenti au profit de la Société Civile Immobilière [REDACTED] sus-nommée, un contrat de crédit-bail immobilier en vue de financer l'acquisition par ladite [REDACTED] des biens immobiliers, sus-désignés dont le LOT DE COPROPRIETE ayant fait l'objet du bail commercial sus-visé.

Ce contrat de crédit-bail a été consenti pour une durée de douze (12) années entières et consécutives.

Il a été expressément mentionné audit contrat de crédit-bail ce qui suit :

"Article A.4. - Sous-location

A.4.1. - Conditions de la sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux, devra être préalablement et par écrit, agréée par le BAILLEUR.

Lorsqu'une ou plusieurs sous-locations auront été expressément agréées par le BAILLEUR, le PRENEUR devra respecter les obligations suivantes :

- En aucun cas, la durée de toutes sous-locations ne pourra excéder celle restant à courir au titre du crédit-bail. Le BAILLEUR ne sera pas tenu à leur renouvellement à l'expiration du crédit-bail.

- La résiliation du crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement à toutes sous-locations, si bon semble au BAILLEUR.

- Le PRENEUR reconnaît qu'en cas de sous-location, il restera seul tenu des obligations du contrat de crédit-bail ; tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations seront à sa charge exclusive, ainsi que les indemnités éventuelles auxquelles tout sous-locataire pourrait prétendre à quelque titre que ce soit.

- Le PRENEUR devra vérifier la nature et la consistance des polices d'assurances souscrites par tout sous-locataire ; celles-ci devront stipuler une renonciation à recours contre le BAILLEUR et les assureurs du BAILLEUR ; le BAILLEUR et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours contre tout sous-locataire et les assureurs de tout sous-locataire.

- Le PRENEUR s'engage expressément à transmettre au BAILLEUR, une copie des baux de sous-location dans les 15 jours de leur régularisation.

La présente clause devra être reproduite dans tout contrat de sous-location qui devra en outre stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à tous droits et actions à l'encontre du BAILLEUR.

A.4.2.- Cession de sous-loyers à titre de garantie

A la garantie de toutes les sommes qu'il pourra devoir au BAILLEUR, à quelque titre que ce soit, en vertu de l'opération de crédit-bail, le PRENEUR cède au profit du BAILLEUR le montant de sa créance au titre de toute sous-location, dans le cadre des dispositions de la Loi 81-1 du 2 janvier 1981. Le BAILLEUR exercera sur la créance ainsi cédée à son profit, tous les droits et prérogatives prévus par la Loi DAILLY.

Le PRENEUR devra régulariser au profit du BAILLEUR, à première demande de celui-ci, le bordereau de cession de créance prévue par la Loi sus-mentionnée."

5° - Congé avec offre de renouvellement

Par exploit de [REDACTED] Huissier de Justice à ECHIROLLES 1 Place du Verseau, Parc Sud Galaxie en date du 9 septembre 2005, la Société "SCI LES JONCS" a signifié à la Société Anonyme "FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD", Société Anonyme au capital de 3.353.878,38 Euros dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère), 4 rue des Tropiques, PRENEUR, congé pour le 30 septembre 2005 avec proposition de renouvellement du bail aux mêmes clauses et conditions que le bail initialement convenu.

6°- Information du crédit-bailleur

██████████, crédit-preneur, a informé la ██████████, crédit-bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 22 mai 2007 du projet de renouvellement du bail commercial sus-visé.

Par courrier en date du 11 juin 2007 qui demeurera ci-annexé après mention, la ██████████, par son représentant ès-qualités a confirmé :

- avoir été informée de l'intention de la ██████████ de renouveler au profit de la Société Anonyme dénommée "**FRANCE LUMIERE DIFFUSION - FLD**", le bail commercial qui lui a été consenti en vertu de l'acte authentique sus-énoncé en date du 17 mars 1997 :

- y donner en tant que de besoin son accord et reconnaître que ladite Société preneur bénéficie du droit à la propriété commerciale dans la mesure où le bail commercial faisant l'objet du présent renouvellement est intervenu antérieurement à la signature du contrat de crédit-bail sus-visé sous condition :

- . que l'acte de renouvellement de bail commercial soit conforme aux conditions du contrat de crédit-bail du 13 juillet 2000

- . que ledit acte reprenne intégralement l'"article A.4 - Sous-Location" dudit contrat de crédit-bail et stipule notamment :

- * la promesse de délégation par la "██████████" des sous-loyers au profit de la ██████████ à première demande de la ██████████, ce que confirme expressément ██████████

- * la reconnaissance par le sous-locataire des conditions concernant les assurances prévues audit contrat de crédit-bail du 13 juillet 2000 (renonciation par le sous-locataire et son assureur à tous recours contre le crédit-bailleur, le crédit-preneur et leurs assureurs respectifs).

Une copie du présent renouvellement de bail sera remise à la SA ██████████

Le PRENEUR aux présentes, déclare avoir parfaite connaissance des stipulations ci-dessus et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

CELA EXPOSE, les parties ès-qualités ont requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de renouvellement du bail commercial sus-visé.

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer à titre de renouvellement du bail initial sus-visé sous " EXPOSE ", au preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés dont il est propriétaire, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce ou des textes modificatifs et des charges et conditions qui vont suivre :

DESIGNATION

Dépendant d'un immeuble d'une surface totale de 1900m2 édifié sur un terrain sis à AUGNY (Moselle), Lotissement Actisud Dunil, cadastré sous :

COMMUNE D'AUGNY

Section 12 n° 124/1 "Trente Jours" d'une contenance de soixante ares huit centiares (60a 08ca) de sol.

Formant le lot numéro VINGT (20) du Lotissement auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m2.

G3

LE LOT NUMERO DEUX (2) comprenant :

- propriété privative de :

* au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant un espace de service, un espace réservé aux sanitaires et réserve d'une superficie de 700m²,

* et les :

. 3.742/10.000èmes dans la copropriété du sol bâti et non bâti,

. 374/1.000èmes des parties communes PC1,

* et l'usage en commun avec l'autre copropriétaire de 76 parkings extérieurs, des espaces verts et des aires de circulation.

Tel que figurant en couleur jaune sur le plan qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Etant précisé que ledit terrain forme le LOT VINGT (20) du Lotissement "Dunil" auquel était attachée une surface Hors Œuvre Constructible Maximale de 4000m².

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les dispositions contenues dans l'Arrêté de Lotir, le Cahier des Charges et le Règlement de Lotissement dont il a déclaré avoir reçu copies antérieurement à la signature du bail faisant l'objet du présent renouvellement sus-relaté sous "EXPOSE".

DUREE

Le présent renouvellement de bail commercial est consenti pour une durée de NEUF (09) ANNEES entières et consécutives qui commencera à courir **rétroactivement le 1^{er} avril 2006.**

Le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par acte d'huissier au moins six (6) mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois (3) ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le PRENEUR.

DESTINATION

Les biens loués devront servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un commerce conforme à l'objet social actuel du PRENEUR, c'est-à-dire : commerce de lumières, articles ou matériels concernant l'équipement de la maison, hormis les formules sorderies.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le PRENEUR puisse soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du BAILLEUR, en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Les seules extensions ou transformation d'activité admises sont celles qui auront régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L 145-48 et L 145-49 du Code de Commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue des activités connexes et complémentaires ; à cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par lettre recommandée avec avis de demande de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé ; cette formalité valant mise en demeure du propriétaire de faire connaître, dans un délai de deux (2) mois à peine de déchéance, s'il conteste ou non le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie.

AUTORISATIONS

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera par conséquent son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Pour l'exploitation de son activité, le PRENEUR se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, l'inspection du travail, et le cas échéant, le centre commercial ou la zone commerciale, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits, de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse pas être recherchée.

LOYER

a) Montant

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE DOUZE MILLE HUIT CENT VINGT QUATRE EUROS SOIXANTE QUINZE CENTIMES (72.824,75 €) HORS TAXES susceptible de variation comme dit ci-après.

A ce loyer, s'ajoute le remboursement des charges et prestations locatives.

b) Termes de paiement

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer et ses accessoires par trimestre, d'avance, le premier jour de chaque trimestre, les trimestres commenceront les premier janvier, premier avril, premier juillet, premier octobre.

Le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du présent renouvellement de bail et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du trimestre en cours.

Tout paiement en retard d'une (1) semaine entraînera la perception de plein droit et sans mise en demeure préalable d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux mensuel du marché monétaire majoré de trois points (T4M + 3), le T4M retenu étant celui du mois précédent l'exigibilité de la créance.

Le paiement, ainsi que celui des charges et remboursements de toute nature sera effectué par virement automatique sur le compte du BAILLEUR.

INDEXATION DU LOYER

Révision annuelle :

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers.

En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953).



Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du troisième trimestre 2005 qui s'élève à 1278.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail soit l'indice du troisième trimestre de l'année précédent celle du calcul.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et ou matières premières, et ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance, en matière d'estimation de fonds de commerce et / ou des loyers commerciaux.

La clause d'indexation ci-dessus ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer, dans les conditions de l'article 27 du Décret du 30 septembre 1953 modifié par les Lois des 12 mars 1956 et 12 mai 1965 et codifié sous l'Article L 145-38 du Code de Commerce qui est d'ordre public.

REGIME FISCAL

Le bail de convention des parties donnera lieu à la perception de la Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA).

Le loyer ci-dessus fixé est donc un loyer Hors Taxe. Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, et en sus, la TVA afférente à ce terme ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Le BAILLEUR fera le versement correspondant à la Recette des Impôts.

PRESTATIONS ET CHARGES LOCATIVES

Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égoût, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail.

D'une manière générale, le PRENEUR supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les charges de copropriété et/ou frais d'association syndicale, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le BAILLEUR, net de toutes charges.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au présent bail ni sous-louer sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ; toutefois, le PRENEUR pourra librement céder son bail à son successeur dans l'une ou les activités prévues au paragraphe "DESTINATION" ci-dessus, sauf le cas de refus du BAILLEUR pour raison d'insolvabilité ou de moralité du cessionnaire éventuel.

S'il venait à mettre son fonds en location-gérance ou en franchise, il pourrait faire une sous-location des lieux au locataire gérant à condition que celle-ci soit un accessoire du contrat de gérance.

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 cours, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués, jusqu'à la fin de la période triennale en cours.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui fixé aux présentes, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle se réalisera par acte authentique, auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires ou sous-locataires.

La violation des obligations résultant des quatre alinéas qui précèdent sera sanctionnée par la nullité de la cession ou sous-location, et même la résiliation du bail de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Au cas où le présent bail viendrait à faire l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception dans les quinze (15) jours de ladite inscription.

Au cas où une cession ou une sous-location serait réalisée, et dans la mesure où l'Administration Fiscale serait susceptible d'invoquer l'Article 725 du Code Général des Impôts, ou tout autre texte en ce qui concerne la mutation de jouissance, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réglementations de l'Administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits et taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété.

CONDITIONS GENERALES

Le présent renouvellement de bail commercial est consenti et accepté sous les charges et conditions convenues dans le bail d'origine que les parties, chacune en ce qui la concerne se sont engagées, à exécuter et à accomplir et auxquelles elles n'entendent apporter aucune dérogation.

Lesdites conditions étant ici reprises in extenso :

ETAT DES LIEUX

Le preneur a pris les lieux loués dans l'état où ils se sont trouvés lors de son entrée en jouissance, sans pouvoirs exiger du bailleur aucun travaux.

L'aménagement complémentaire intérieur des locaux, s'il y a lieu, a été stipulé à la charge du preneur.

ENTRETIEN – REPARATIONS

Le preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et à effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, y compris aux parkings extérieurs, y compris les réparations de gros entretien prévues à l'article 606 du Code Civil (sauf application des assurances-construction) de telle sorte que lesdits lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien.

Le preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le bailleur entreprenne, trente (30) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites prestations et travaux le preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le bailleur.

Lors de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux contradictoire a dû être dressé aux frais du preneur par un représentant du bailleur.

A défaut d'un tel procès-verbal, les locaux seraient réputés avoir été pris en bon état.

A l'expiration de la location ou au départ du preneur pour quelque cause que ce soit, il sera, par les soins du représentant du bailleur et aux frais du preneur sortant, procédé contradictoirement avec celui-ci ou même en son absence, à une visite des lieux à la suite de laquelle il sera établi, le cas échéant, un devis des réparations locatives à effectuer par le preneur.

TRAVAUX – AMENAGEMENTS

Le preneur pourra faire dans les locaux loués tels travaux d'aménagement intérieur que bon lui semblera, tels que cloisonnement, pose de faux plafonds et de revêtements de sol, d'habillage intérieur des murs, de peinture, cette énonciation n'est pas limitative.

Toutefois les faux plafonds ne devront pas être accrochés directement sur la toiture sauf accord du bailleur ; les travaux devant, dans ce cas être réalisés sous le contrôle de l'architecte du bailleur.

Il ne pourra par contre, sans avoir obtenu le consentement exprès et écrit du bailleur, faire effectuer des travaux qui affecteront le gros oeuvre ou les façades de l'immeuble.

En cas d'autorisation, ces mêmes travaux devront être exécutés sous le contrôle soit d'un bureau d'études, soit d'un architecte, aux frais du preneur.

Tous aménagements, embellissements, améliorations et installations faits à demeure par le preneur resteront en fin de bail, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité ni restitution quelconque. En fin de bail, les locaux devront être rendus dans un état tel qu'ils puissent être utilisés immédiatement, c'est-à-dire que l'enlèvement des aménagements et installations non faits à demeure (si le preneur décide de procéder à cet enlèvement) ne doit pas avoir pour résultat, une rupture dans la continuité des revêtements de sols ou de plafonds ou de parois ou des inconvénients de cet ordre.

POSSIBILITE POUR LE PROPRIETAIRE DE FAIRE DES TRAVAUX

Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres qui s'avèreraient nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante (40) jours.

Le preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées aux frais du bailleur.

GARANTIE

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail de matériel, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer.

JOUISSANCE

Le preneur jouira des locaux loués en bon père de famille.

Il ne devra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du bail, si bon semble au bailleur.

Notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le preneur sera responsable de tous accidents, causés directement ou indirectement par son activité ou celle de son personnel ou par la faute de ses clients, dans les locaux ou les parties communes de l'immeuble.

ENSEIGNE

Le preneur pourra installer sur la façade de l'immeuble une ou des enseignes, lumineuses ou non, conformément aux usages, à charge pour lui de se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et d'acquitter toutes taxes ou redevances à ce sujet. L'installation sera faite aux risques et périls du preneur ; il devra les entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le preneur devra assurer l'exercice de son activité en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; à cette fin, il devra obtenir les autorisations nécessaires notamment en matière d'urbanisme, de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité et d'exécuter tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet.

Il satisfera à toutes charges de ville, de police et autres dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il respectera l'ensemble des dispositions réglementant le lotissement dans lequel est inclus le bâtiment loué.

SERVICES ET FOURNITURES

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur, en cas d'interruption dans les services ou fournitures pouvant exister dans l'immeuble, provenant soit du fait de l'administration ou organisme qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées ou de tempêtes, soit de tous autres cas de force majeure.

Le bailleur décline toute responsabilité en cas d'accident survenant du fait de l'installation desdits services et fournitures dans les lieux loués.

Le preneur souscrira directement avec les administrations ou organismes compétents, les contrats nécessaires pour les fournitures afférentes aux locaux loués (telles que gaz, électricité, téléphone, etc ...) et payera régulièrement les sommes dues de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur s'oblige à faire installer et entretenir à ses frais des compteurs individuels pour toutes les fournitures.

IMPOTS PERSONNELS

Le preneur acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, contribution mobilière et généralement tous impôts, contributions et taxes, auxquels il est et sera personnellement assujéti et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Le preneur devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement du matériel et des objets et effets mobiliers.

ASSURANCES – DESTRUCTION

Le bailleur est assuré en qualité de propriétaire.

Le bailleur oblige le preneur à s'assurer en risques locatifs.

a) Le preneur sera tenu (durant toute la durée du bail) de s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques :

- incendie, explosion,
- chute de la foudre.
- dommages électriques.
- dégâts des eaux,

pour les dommages dont il pourrait être tenu responsable en qualité de locataire, en fonction des dispositions légales existantes ou à venir (notamment les articles 1732 et suivants du Code Civil), atteignant tout ou partie des biens objets du présent bail (loués, occupés ou non par le preneur).

Le preneur justifiera de cette assurance auprès du bailleur par une attestation d'assurance. à la requête écrite de ce dernier.

b) Le preneur sera également tenu de s'assurer pour :

- sa responsabilité civile
- les risques :

incendie, explosion
chute de la foudre
dommage électrique
tempête, ouragan, grêle,
dégât des eaux,

pouvant atteindre ses biens propres (stocks, matériels, agencements)

- le recours des voisins, co-locataires, tiers en général.

Si en cours de bail, le preneur modifiait son activité ayant pour objet d'accroître le taux de prime de l'assurance payé par le bailleur, le preneur s'engage à rembourser au bailleur cette augmentation.

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, il sera fait application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur ou son mandataire accompagnés éventuellement d'un homme de l'art, visiter les lieux loués au moins deux fois l'an, pour en constater l'état. Il devra également laisser l'architecte du bailleur et tous entrepreneurs et ouvriers mandatés par lui, pénétrer dans les lieux loués pour y effectuer les travaux à charge du propriétaire, au moment pour lequel ils préviendront le preneur.

En cas de mise en vente des locaux et pendant les trois (3) derniers mois du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du propriétaire, aux heures normales d'ouverture d'un bureau et après prise de rendez-vous.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions du bail et des usages, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme comportant renonciation ou modification à ces conditions et usages.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du bail, les parties ont convenu lors de la signature du bail d'origine du versement par le PRENEUR le jour de la prise de possession du BATIMENT, à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil d'une somme égale à TROIS (3) mois de loyer Hors Taxes, somme qui ne sera pas productive d'intérêts et sera remboursable en fin de jouissance au PRENEUR et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le PRENEUR au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Le dépôt de garantie devant être réajusté en cours de bail en fonction des variations du loyer de façon à représenter constamment le même nombre de mois de loyer.

Le versement du réajustement se fera dans le mois de la demande.

Le PRENEUR a versé à l'instant même, à la vue et par la comptabilité de Maître Christian ROTH, notaire soussigné, une somme de TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE DEUX EUROS QUATRE VINGT DIX SEPT CENTIMES (3.532,97€) correspondant à la différence entre le montant de TROIS (3) MOIS de loyer exigible au titre du présent renouvellement de bail, et le montant de TROIS (3) MOIS du loyer exigible lors de la signature du bail d'origine présentement renouvelé s'élevant à la somme de QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS QUARANTE ET UN CENTIMES (14.685,41€).

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de charges, comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un (1) mois après un simple commandement de payer resté infructueux ou une sommation restée infructueuse d'avoir à exécuter la clause en souffrance sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en Justice, ni de remplir aucune autre formalité.

La résiliation aura lieu, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Dans tous les cas, le coût des sommations ou des commandements et éventuellement tous les frais, d'huissier et d'avocats et autres devront être remboursés dans le délai d'un (1) mois imparti au PRENEUR pour remplir ses engagements.

Le tout sans préjudice et tous dommages et intérêts.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages - intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants-droits jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à deux pour cent (2%) du montant du loyer trimestriel augmentés de tous droits à dommages et intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits en taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de Loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le

Le PRENEUR déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du BIEN objet du contrat de bail à l'intérieur de ce plan de protection.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir le contrat de bail, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Le BAILLEUR déclare conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement que les biens et droits immobiliers présentement loués n'ont subi aucun 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 d'Assurances.

ENREGISTREMENT

Le bail d'origine a été enregistré aux frais du preneur.

Le bail d'origine entrant dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, se trouvant exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-1 du Code Général des Impôts.

EXECUTION FORCEEE

Le PRENEUR se soumet par les présentes à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile Local.

Il consent aussi à la délivrance immédiate d'une copie exécutoire des présentes sur première demande.

TVA

La TVA sera payée au BAILLEUR par le PRENEUR en même temps que le terme de loyer auquel elle sera afférente.

FRAIS

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

Le montant des honoraires du notaire rédacteur des présentes est fixé à la somme de 1.500,00 € Hors Taxes.

ELECTION DE DOMICILE

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

- le BAILLEUR : en son siège social,
- et le LOCATAIRE : dans les locaux loués.

DONT ACTE sur quinze pages.
Paraphes

Comprenant :

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



03



77

