Michel RIVON - Agnès RIVON
Véronique MERLE
Notaires Associés
01570 FEILLENS

DOSSIER : BAIL COMMERCIAL SCI RAPHAEL / KERIA
NUMERO DU DOSSIER :
DATE :
CLERC : VM

L'AN DEUX MILLE HUIT
Le Trois Avril

[redacted] Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire de l'Office Notarial de FEILLENS, soussigné.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **BAIL COMMERCIAL.**

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :
- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

[redacted]

PRENEUR

La Société dénommée KERIA, Société Anonyme au capital de 10.283.640,00 € ayant son siège social à ECHIROLLES (Isère) 4 rue des Tropiques identifiée sous le numéro SIREN 324.904.267 RCS GRENOBLE.

PRESENCE – REPRESENTATION

* La Société dénommée [redacted] est ici représentée par :

[redacted]

Agissant au nom et pour le compte de ladite société en sa qualité d'associée – gérante, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une assemblée générale ordinaire de ladite société en date du 7 mai 1999.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de ladite société en date du 8 Décembre 2007, dont une copie certifiée conforme par la gérance demeurera annexée aux présentes après mention.

* La Société dénommée KERIA est ici représentée par :

Mademoiselle Delphine FALCON, Clerc de notaire, domiciliée à FEILLENS (Ain), 1274 Grande rue,

Agissant au nom et pour le compte de :

Madame Aurélie HOURS, née BARBE, domiciliée à ECHIROLLES (38130), 4 rue des Tropiques, Présidente du Directoire de ladite société,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ECHIROLLES du 31 Mars 2008, dont l'original demeurera annexé aux présentes après mention.

Ladite Madame HOURS agissant en sa qualité de Présidente du Directoire de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 13 septembre 2006.

Et déclarant avoir en cette qualité les pleins pouvoirs de signature à l'effet des présentes.

Préalablement au présentes, les parties ont décidé d'exposer ce qui suit :

EXPOSE

1°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 23 septembre 1992, enregistré le 20 septembre 1992 bordereau 258/6,

La société [redacted] sus nommée a fait bail et donné à loyer dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code monétaire et financier et des textes subséquents,

A la société [redacted], susnommée,

Les biens et droits immobiliers objet des présentes, ci-après désignés.

Ce crédit bail a été consenti pour une durée de quinze ans à compter du 1er janvier 1993, venant à expiration le 31 décembre 2007.

Audit acte, il a été stipulé une promesse unilatérale de vente par le bailleur au profit du preneur, soit à l'expiration conventionnelle du crédit-bail, soit par anticipation, à la fin de chaque semestre civil, au terme de la 5ème année.

Ledit acte ayant fait l'objet d'un avenant sous seing privé en date à PARIS du 30 septembre 1994, enregistré le 14 Octobre 1994 bordereau 258/6,

2°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 13 octobre 1997, enregistré à la recette des impôts de MACON le 14 octobre 1997, [redacted], bailleur aux présentes, a donné en sous-location à la société originairement dénommée « SA FRANCE LUMIERE DIFFUSION », société anonyme au capital de 22.000.000,00 Francs, dont le siège social est situé à ECHIROLLES (38130), 4, rue des Tropiques – Parc Sud Galaxie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE, et identifiée sous le numéro SIREN 324.904.267, les locaux objet des présentes.

Cette sous-location a été consentie pour une durée prenant effet au 1er novembre 1997, et s'achevant à la date d'expiration du contrat de crédit-bail susvisé, moyennant un loyer annuel initial de 500.000,00 Francs hors taxes, payable par trimestre d'avance, le premier terme intervenant le 1er janvier 1998, et révisable annuellement en fonction de la variation des indices du coût de la construction publiées par l'INSEE.

Une caution bancaire a été donnée à titre de garantie par le preneur au bailleur, pour un montant de 155.933,38 Francs TTC, laquelle caution a été émise par la BANQUE POPULAIRE le 27 Octobre 2000, et remise à la [redacted] le 2 Novembre 2000. Une copie de l'engagement de caution solidaire en date du 27 octobre 2000, et du courrier adressé par la société KERIA à la [redacted] le 2 Novembre 2000, demeureront annexés aux présentes après mention.

Etant ici précisé que le loyer annuel actuel est de 99.157,36 € HT.

Le bail susvisé a fait l'objet d'un avenant sous seing privé en date à ECHIROLLES du 13 octobre 1997, aux termes duquel un droit de préférence sur les biens et droits immobiliers objet des présentes a été consenti par la [redacted] au profit du sous-locataire.

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné de relater plus amplement ici les charges et conditions dudit bail de sous-location, et de son avenant, déclarant les connaître parfaitement.

3°) Aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître [redacted] notaire soussigné, la [redacted] a procédé à la levée de l'option du crédit bail immobilier en date du 23 septembre 1992, susvisé, et dont une expédition est actuellement en cours de publication au bureau des Hypothèques de BESANCON.

La [redacted] est ainsi devenue propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes, avec jouissance au 20 Décembre 2007.

En conséquence de ce qui vient d'être dit ci-avant, le bail de sous-location en date du 13 octobre 1997 a pris fin à compter du 20 Décembre 2007.

Les parties ont donc convenu entre elles de l'établissement d'un nouveau bail commercial, objet des présentes.

4°) Observation étant ici faite que la société « SA FRANCE LUMIERE DIFFUSION » a changé de dénomination pour devenir la société « KERIA » ainsi qu'il résulte d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire de la société « FRANCE LUMIERE DIFFUSION » en date du 30 septembre 1998.

CECI EXPOSE, il est passé au bail commercial objet des présentes.

BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et au décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à BESANCON (DOUBS) 25000 5 rue Joachim du Bellay ZAC de Chateaufarine :

Un bâtiment commercial d'une surface hors brute de 1202m² et d'une surface hors nette de 1178m² et avec les porches d'entrée une surface hors nette de 1190,52m², clos, couvert, en brut de béton, parkings tracés, espaces verts réalisés en attente de raccordement des fluides et des réseaux. Ledit bâtiment ayant un mur mitoyen avec le bâtiment édifié sur la parcelle contiguë située au Nord, cadastrée sous les numéros 230 et 232 de la section LV.

Ladite parcelle formant le lot numéro ZBC 13 du plan de ZAC affectée d'une SHON de 1200m²

Cadastré :
Section LV, N° 347, lieudit « 5 rue Joachim du Bellay » pour 25a 20ca.

Observation étant ici faite que cette parcelle était anciennement cadastrée :
- Section LV, N° 231, lieudit "Aux Grands Prés" pour 11a 06ca,
- Section LV, N° 233, meme lieudit, pour 14a 14ca,

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre de changement dans le numérotage dressé par le Service du Cadastre le 16 Juillet 1992, publié au premier bureau des Hypothèques de BESANCON, le 16 Juillet 1992, Volume 1992 P, numéro 4135.

Ladite parcelle formant le numéro ZBC 13 du plan de ZAC affectée d'une SHON de 1.200 m².

Désignation des BIENS :

Les parties divises et indivises ci-après désignées :

Lot numéro UN (1) :
Un local commercial situé au rez-de-chaussée, d'une surface hors nette de 736,46m² et la jouissance exclusive et particulière du terrain sur lequel ont été édifiés 18 emplacements de parking ; superficie du terrain d'assiette : 1527m².

Et les six cent six/millièmes (606/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître [redacted], Notaire à BESANCON, le 22 mai 1992dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de BESANCON, le 16 juin 1992, volume 1992P numéro 3485.

SYNDIC

Le bailleur déclare qu'actuellement, aucun syndic n'est chargé de l'administration et de la gestion de l'immeuble en copropriété.

LE PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir occupé préalablement aux présentes en qualité de sous-locataire.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Est demeurée annexée au présent acte, après visa du PRENEUR et mention du notaire :

- la copie d'un certificat d'urbanisme de Type 1, délivré par Monsieur l'Adjoint délégué à l'Urbanisme, Pour Monsieur Le Maire de la Commune de BESANCON, le 23 novembre 2007, sous le numéro CU 025056 07B0281

Duquel il résulte notamment ce qui suit, ci-après littéralement rapporté, savoir :

« CERTIFICAT D'URBANISME
TYPE 1

Autorité compétente: ***MAIRE***
Numéro du dossier: ***CU 025056 07B0281***
Déposé le: ***06/11/2007***

CADRE 1 : IDENTIFICATION
Demandeur: [redacted]

Adresse du terrain: ***5 rue Joachim du BelIay***

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Références cadastrales: ***LV 347***

Superficie du terrain: ***2520.00 m²***

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE
Connaître le droit applicable au terrain

CADRE 4 : ACCORDS NECESSAIRES
Sans objet

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION

** Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.).*
(...)

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN
Servitudes d'utilité publique
Néant
Servitudes du PLU
Périmètre de mixité du logement -- s2 20% minimum de logement social

Périmètres
Zonage de réglementation de la publicité - Zoné A
Périmètre de consultation de la DRAC en vue de fouilles archéologiques assiette de l'opération supérieure à 20000 m2
Localisation des PAE - Châteaufarine

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zonage	*Approbation*	*Révision*	*Modification*
Zone UY2	***05/07/2007***		

CADRE 8 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN.

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat.

CADRE 9 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

Fiscalité applicable aux constructions à la date de délivrance du présent certificat.

Taxes
Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitation légère de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux

**** Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.), taux unique de 3%***
**** Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles (T.D.E.N.S.), taux unique de 0.5%***
**** Taxe Départementale pour le financement des C.A.U.E., taux unique de 0.3%***
**** Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles sont prescrites en application de l'articIe 2 de la loi 2001.44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).***

PARTICIPATIONS
Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites:
Par un permis de construire et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
Par un permis d'aménager, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L 332 12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.
(...)

Participations préalablement instaurées par délibération.
(...)
**** Participation au raccordement à l'égout (article L 332.6.1,2.2ème.a)***
**** Participation pour non réalisation d'aire de stationnemé (article L 332.6.14,2èmé.b)***
**** Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L***

332,6.2ème.d)
Délibération générale du 28/06/2001
Pas de délibération spécifique

Besançon, le 23/11/2007 Pour le Maire, L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,

[redacted]

INFORMATION — A LIRE ATTENTIVEMENT

CADRE 11 : DELAIS ET VOIE DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les cieux mois à partir de la notification du certificat. il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République..

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être alors introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

CADRE 12 : DUREE DE VALIDITE

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et des participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en compte à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique

CADRE 13 : PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est a dire que la durée peut être prolongés, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit:

- *Adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.*
- *Déposée contre décharge à la Mairie. »*

Le notaire soussigné a explicité au PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît expressément, la teneur dudit certificat.

Par ailleurs, l'ensemble des dispositions d'urbanisme afférente à la Zone UY de la Ville de BESANCON sont demeurées annexées aux présentes après mention.

Le PRENEUR déclare avoir reçu dès avant ce jour une copie desdites dispositions ainsi que du certificat d'urbanisme susrelaté.

SUR L'IMMEUBLE LOUE

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

LE BAILLEUR déclare que les recherches entreprises n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par la société [redacted] située à BESANCON (Doubs), [redacted] le 12 Octobre 2007, dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention.

REGLEMENTATION SUR LES TERMITES

LE BAILLEUR déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

Les parties déclarent que le BIEN, objet des présentes, n'est pas concerné, dans sa totalité, par la réglementation relative au saturnisme étant donné que le BIEN n'est pas affecté en tout ou en partie à l'habitation.

L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Article L 134-6 du CCH

Les parties déclarent que le BIEN, objet des présentes, n'est pas concerné, dans sa totalité, par cette règlementation étant donné que le BIEN n'est pas affecté en tout ou en partie à l'habitation.

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que :

Suivant arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement est intervenu pour le Département, le 24 Avril 2006, mis à jour le 20 mars 2006, sous le n° 2006-2003-01379,

La Commune de BESANCON (Doubs) sur le territoire de laquelle se trouve situé le bien objet des présentes a été listée.

Etat des risques (article L 125-5 I du Code de l'Environnement)

Un arrêté préfectoral du 24 avril 2006, n° 2006-2404-02110, mis à jour le 23 août 2006 fait état des éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques s'agissant des biens immobiliers situés sur la Commune de BESANCON.

Les informations mises à disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la Commune de BESANCON (Doubs) des plans de prévention des risques suivants :

- plan de prévention des risques naturels prescrits le 8 juin 2001 pour aléa : inondation

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent qu'il résulte de la consultation de ces plans que le bien objet des présentes n'est pas inclus dans leur périmètre.

Ce plan, avec l'indication de la situation de l'immeuble, est demeuré annexé aux présentes après mention.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement est également annexé.

Déclarations relatives aux sinistres :

En application des dispositions de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu à versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

LE PRENEUR ayant eu la jouissance des biens objet des présentes depuis la conclusion du contrat de sous-location confirme expressément les déclarations du BAILLEUR et renonce à tout recours quel qu'il soit à l'encontre du BAILLEUR voulant et entendant faire son affaire personnelle des conséquences de tout sinistre qui aura pu survenir. Il garantit le bailleur de toute information inexacte qu'il lui aurait transmise.

Toutefois les parties déclarent qu'il existe actuellement une discussion, entre le bailleur et le preneur, concernant des inondations dues à la toiture des biens présentement donnés en location. Les parties reconnaissent néanmoins qu'en aucun cas cette discussion n'a pour origine un sinistre résultant de catastrophes naturelles ou technologique, et n'est donc pas concernée par le paragraphe ci-dessus.

Par ailleurs, le bailleur précise qu'un rapport d'examen de la toiture-terrasse couvrant le magasin KERIA a été établi par le Bureau d'Etudes FRIZOT CONCEPT au mois de janvier 2008, en suite desdites inondations dues à la toiture, et qu'une réunion de chantier doit être organisée prochainement entre le bailleur, le preneur, et Monsieur FRIZOT, afin de reprendre les divers points abordés dans le rapport, et d'apporter une solution quant aux travaux de réparation à réaliser.

LA PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Article L.134- du CCH

Est demeurée ci-jointe et annexée après mention la copie du diagnostic effectué par la société [redacted] située à BESANCON (Doubs) [redacted] le 30 octobre 2007,

Il résulte dudit constat les observations et prescriptions particulières suivantes :

Le bien immobilier se situe au niveau H en termes de consommation énergétique – Consommation réelle : 697 kWhep/M².an,

Le bien immobilier se situe au niveau D en termes d'émission de GES – estimation des émissions : 23 kgéqco²/M².an.

Une copie dudit diagnostic a été remis à l'instant même au PRENEUR qui le reconnaît.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que ledit diagnostic a une valeur purement informative et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives à compter rétroactivement du **20 décembre 2007** pour se terminer le **19 décembre 2016** sauf mise en oeuvre des dispositions réglementaires et légales applicables en la matière ou de la clause résolutoire prévue aux présentes.

Conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 :

- le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article 5 dudit décret ;

- et LE BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même.

DESTINATION DES LIEUX

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR à l'exercice d'une **ACTIVITE DE VENTE AU PUBLIC DE TOUS PRODUITS D'EQUIPEMENT DE LA MAISON ET DE LA PERSONNE,** sous réserve de la mise en oeuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

LE BAILLEUR ne confère aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toutes utilisations même similaires.

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

Article 1 – Etat des lieux

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Article 2 – Entretien – Réparations

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en bon état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites tous les cinq ans, si nécessaire. En ce qui concerne les grilles, la peinture devra être maintenue en bon état d'entretien et refaite au moins une fois durant la vie du bail.

Les fermetures métalliques seront maintenues en bon état d'entretien.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il fera son affaire personnelle de toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice spécifique de son activité, sans recours contre le BAILLEUR comme de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il aura également à sa charge, pendant toute la période d'exploitation, à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout entretien ordinairement à la charge d'un bailleur, en ce inclues les réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Article 3 – Garantie

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Article 4 – Conditions générales de jouissance

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

Règlement général de l'immeuble

Il devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

Parties communes

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

Troubles

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; 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, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

Surveillance du personnel

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Ramonage – Chauffage

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

Toutefois, il est ici précisé que l'obligation ci-dessus évoquée sera sans cause pour le preneur aux présentes, tant que celui-ci utilisera une climatisation réversible, comme c'est le cas actuellement.

Charges de ville, de police et autres

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Ouverture – Achalandage

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée, sauf, pour le preneur, à

devoir respecter les normes et règlements pouvant être imposés par le centre commercial dont il dépend.

Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Installations extérieures

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu et justifié les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

Enseigne

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, et de respecter les normes et règlements pouvant être imposés par le centre commercial et la zone dont il dépend, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Le preneur sera autorisé à poser, entretenir et modifier ses enseignes, excepté le cas où des enseignes lumineuses seraient installées ; dans cette dernière hypothèse, l'accord du bailleur sera requis.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, LE PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR, la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Article 5 – Changement de distribution – modification matérielle des lieux

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement important de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle d'un homme de l'art choisi par le bailleur, dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après, à l'exception des travaux qui ont été préalablement autorisés par le BAILLEUR.

Article 6 – Améliorations

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront, tant au

cours du bail, qu'au départ définitif du preneur, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, sans le consentement du BAILLEUR, sauf en cas d'amélioration ; lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard lors de son départ définitif des locaux.

Article 7 – Travaux

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excèderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble.

LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

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 recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

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

Article 8 – Impôts et charges

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes fiscales et parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition, et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ Par ailleurs, le PRENEUR sera tenu d'acquitter, en sus du loyer :

- la taxe foncière,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe de balayage,
- ainsi que toute autre taxe municipale présente ou à venir,
- la prime d'assurance afférente à l'assurance souscrite par le BAILLEUR concernant les locaux objet des présentes.

Par conséquent, le PRENEUR sera tenu de rembourser au BAILLEUR les sommes avancées par ce dernier à cet égard.

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Article 9 – Assurances

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Par ailleurs, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, pendant toute la durée du bail, les primes et cotisations d'assurance, dont ce dernier sera redevable, concernant les locaux présentement donnés en location.

Article 10 – Visite des lieux

En cours de bail

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 48 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR et ne dérangeant pas l'exploitation de l'activité commerciale du preneur.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux ou dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, à un endroit convenu entre les parties, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

Article 11 – Démolition de l'immeuble – expropriation

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, le BAILLEUR s'engage à reconstruire les locaux sinistrés ou à voter leur reconstruction lorsqu'il y a copropriété (sauf accord des parties pour y renoncer) à la condition toutefois que le PRENEUR prenne à sa charge toutes les dépenses en résultant qui excèderaient le montant de l'indemnité éventuellement versée par les assureurs au titre des dommages causés. Cette reconstruction se fera en apportant à l'immeuble nouveau toutes les modifications jugées utiles d'un commun accord entre les parties. La présente convention se trouvera de plein droit reportée sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante, sous réserve de l'absence de faute du fait du bailleur et qu'il ait informé le Preneur de l'existence d'une procédure en cours.

Article 12 – Interruption dans le service des installations des locaux

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son coté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

Article 13 – Cessions – Sous-locations

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, ni domicilier un tiers, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce.

Toute cession, domiciliation, ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires, domiciliés, et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession, de domiciliation ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

D'ores et déjà, le bailleur consent à la cession ou sous-location par la société preneuse aux présentes, des biens et droits immobiliers objet des présentes, au profit d'une société du même groupe qu'elle, au sens de l'article L 233-16 du Code de Commerce, à la condition toutefois, d'avoir été informé par écrit, un mois au moins avant la signature du projet de ladite cession ou sous-location, de l'identité du nouveau preneur ou sous-locataire, ainsi que des charges et conditions de la cession ou sous-location, et à la condition que le preneur demeure garant du sous-locataire ou nouveau preneur à l'égard du BAILLEUR.

Article 14 – Tolérances

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

Article 15 – Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Article 16 - Remise des clefs

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

Article 17 –

De son coté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

Article 18 – Non responsabilité du BAILLEUR

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE CENT CINQUANTE-SEPT EUROS TRENTE-SIX CENTIMES (99.157,36 €) Hors Taxes que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, à compter de la date de départ du présent bail.

Ledit loyer sera payable par trimestre d'avance le 1er de chaque début trimestre.

Tous paiements seront effectués par chèque bancaire au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

REVISION DU LOYER

Le loyer annuel ci-dessus fixé est susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par la loi.

Sera tenu comme indice de référence initial l'indice trimestriel du coût de la construction établi par l'I.N.S.E.E. pour le 2ème trimestre 2007 qui ressort à 1435 points,

L'indice de comparaison intervenant dans le cadre de la révision du loyer sera celui du trimestre correspondant.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, LE PRENEUR ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

CAUTION BANCAIRE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a fourni au BAILLEUR une caution bancaire solidaire, **pour un montant de VINGT QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS ET TRENTE QUATRE CENTIMES D'EUROS HORS TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (24.789,34 € HT), laquelle caution a été consenti par la BANQUE POPULAIRE DES ALPES 2 avenue du Grésivaudan 38700 CORENC.**

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR, dans un délai de quinze jours à compter de la date de régularisation des présentes, le justificatif dudit engagement de caution solidaire.

Cette caution sera maintenue en vigueur pendant toute la durée du bail pour un montant toujours au moins égal à TROIS mois de loyers Hors Taxes, et ne cessera que sur justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à mettre fin à la caution du PRENEUR, déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, le montant de la caution restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du présent bail, le BAILLEUR se déciderait à vendre l'immeuble loué, les parties conviennent ce qui suit :

Le bailleur confère au preneur, le droit de devenir acquéreur de l'immeuble présentement loué, de préférence à tout autre amateur, pour un prix égal à celui qui serait offert au bailleur et aux mêmes conditions.

Le bailleur devra, en conséquence, notifier au preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à son domicile ou par acte d'huissier, le prix et les conditions qu'il aura obtenu de toute personne intéressée par l'acquisition et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet.

Le preneur devra faire connaître son intention d'user de ce droit de préférence dans les dix jours de la notification ou de la signification qui lui aura été faite du prix et des conditions de la vente projetée. À défaut, il sera considéré comme ayant refusé l'acquisition et déchu de son droit de préférence.

La date de l'avis de réception de cette lettre par le preneur fixera le point de départ d'un délai de UN MOIS avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'huissier, faire connaître au bailleur son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le preneur sera définitivement déchu de ce droit.

À défaut de notifications signifiées par acte extrajudiciaire, il est précisé :

- d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au preneur, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de dix jours;
- et d'autre part, que pour la notification de la réponse au bailleur, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Ce pacte de préférence s'appliquera également en cas de cession à titre onéreux, de la totalité des parts de la société bailleresse, et dans l'hypothèse uniquement où l'immeuble présentement donné en location consisterait le seul patrimoine actif de cette dernière, à l'exclusion de tous autres.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation du bail sera établie forfaitairement sur la base du loyer de la dernière année de location majorée de cinq pour cent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions de l'article 38 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

FISCALITE

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

LE BAILLEUR déclare vouloir être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de 15 jours de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

LE PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le présent bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

LE BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR, le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.

En cas de renonciation par LE BAILLEUR à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par LE BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige, soit, pour la provision sur frais de bail, la somme de 2.800,00 €, à parfaire ou à diminuer, en ce inclus les honoraires de Maître MERLE, d'un montant total de 1.305,00 € HT, et du Cabinet CMS Bureau Francis Lefevbre Lyon, d'un montant total de 870,00 € HT.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données

concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, au Livre foncier d'Alsace et de Lorraine, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

ELECTION DE DOMICILE

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

- le Bailleur, en l'étude du notaire soussigné.
- Le Preneur en son siège social.

DONT ACTE sur DIX NEUF pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :
- Lettre(s) nulle(s) : -
- Blanc(s) barré(s) : -
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : -
- Chiffre(s) nul(s) : -
- Mot(s) nul(s) : -
- Renvoi(s) : -

4

DF

[redacted]