

28 FÉV 1994

**CENTRE
COMMERCIAL
DE
BORDEAUX -
ALIENOR
D'AQUITAINE**

confidential
BOURSELY-Quentin
etude-ser@boursely.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

SOCIETE "LAURIE LUMIERE"

EXEMPLAIRE CLIENT



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'Q' followed by a horizontal stroke.

SOMMAIRE GENERAL

DU DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

	PAGE
1) IDENTITE DES PARTIES ET DECLARATION DE CAPACITE	3
2) BAIL	5
3) CAHIER DE DEFINITION	31
4) REGLEMENT D'OCCUPATION	48
5) STATUTS TYPE DE L'ASSOCIATION DES COMMERCANTS	58
6) PLAN DE CONSTRUCTION	66

192



FACE ANNULÉE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958

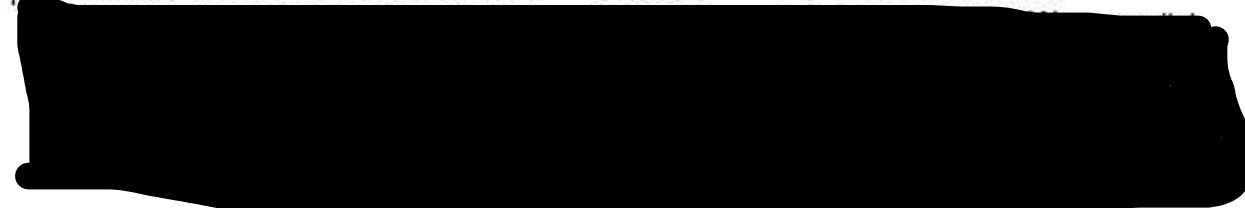


1) IDENTITE DES PARTIES ET DECLARATION DE CAPACITE EXPOSE

1 - IDENTITE DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNE (E) S

1°)



Ci-après désigné (e) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Bailleur",

D'une part,

2°)

La Société LAURIE LUMIERE, S.A, au capital de 9 000 000 F, dont le siège social est à MONTFAVET (84140) "Clos de la Cristole" Route de Marseille

Représentée par Monsieur Jean Gabriel OLIVIER

Ci-après désigné (es) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Preneur".

D'autre part,

So 

2 – DECLARATION DE CAPACITE

Le Preneur déclare :

que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment :

- a) qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ;
- b) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens ;
- c) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes ;
- d) en ce qui concerne les personnes physiques :
 - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs ;
 - que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

Le Bailleur déclare qu'il est titulaire d'un droit réel sur les locaux objet des présentes.

3 – INSCRIPTIONS

Le Preneur déclare être inscrit au registre du commerce et des Sociétés ou au registre des métiers.

Il s'engage à fournir au Bailleur dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes une copie de son inscription ci-dessus mentionnée. Il s'engage en outre à notifier au Bailleur toute modification de cette inscription.

4 – SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

Au cas où le Preneur est une société dite "en cours de formation", la personne physique signataire des actes sera seule titulaire du bail tant qu'il n'aura pas été notifié au Bailleur la validité de la constitution de celle-ci, notamment par l'envoi de l'extrait d'inscription au registre du commerce et des Sociétés ou au registre des métiers, des Statuts ou de la décision en Assemblée Générale de la reprise des engagements.

A défaut de cette notification dans un délai de trois mois à compter de la signature des présentes, la personne physique signataire des actes restera seule titulaire du Bail. Toute mutation au-delà de ce délai sera soumise aux dispositions de l'article 14 du bail.



50

2) SOMMAIRE BAIL

PAGE

SECTION I – STIPULATIONS PARTICULIERES

1) – Caractéristiques du local	7
2) – Prise d'effet du bail	7
3) – Usage exclusif du local	7
4) – Loyer	9
5) – Dépôt de garantie	15
6) – Droit d'entrée – Participation aux travaux	15
7) – Frais de dossier	15

SECTION II – STIPULATIONS GENERALES

8) – Désignation	17
9) – Durée et date d'effet du bail	17
10) – Activités autorisées	18
11) – Exploitation commerciale	18
12) – Entretien – Réparations	19
13) – Impôts et taxes	20
14) – Cession et sous-location	20
15) – Responsabilité et recours	21
16) – Règlements	22
17) – Association des commerçants – Publicité	22

JB



18) – Esthétique – Enseigne	22
19) – Visite des lieux	22
20) – Restitution des lieux	23
21) – Modifications – Tolérances – Indivisibilité	23
22) – Loyer – Charges – Taxes à acquitter	23
23) – Indexation	24
24) – Modalités de paiement	24
25) – Définition du chiffre d'affaires – Déclarations	25
26) – Remboursement des charges	26
27) – Assurances	27
28) – Clause résolutoire – Sanctions	28
29) – Nantissements	28
30) – Frais – Election de domicile – Compétence	28
31) – Récapitulation des pièces contractuelles	29

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

Le Bailleur donne par ces présentes à bail à loyer au Preneur qui accepte, le local dont la désignation suit, aux conditions ci-après spécifiées.




SECTION I - STIPULATIONS PARTICULIERES

1) CARACTERISTIQUES DU LOCAL

Situation du local

Un local à usage commercial situé sur le lot n° 12 du Lotissement "Aliénor d'Aquitaine" n° 06389 Z 0528 selon l'arrêté du 11 septembre 89, à BORDEAUX.

S.H.O.B.

dont vente

1 000

m²

870,75

m²

Surface annexe

dont vente

m²

m²

Ladite superficie est déterminée en fonction des modalités définies à l'article 8 B du présent bail.

2) PRISE D'EFFET DU BAIL

La prise d'effet du bail est fixée au :

1er septembre 1993

3) USAGE EXCLUSIF DU LOCAL

3 A - ACTIVITE

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués pour d'autres activités que les suivantes :

Vente de luminaires, de miroirs et accessoires correspondants à l'enseigne LAURIE LUMIERE.

Cette énumération est strictement limitative et ne saurait souffrir d'extension, même temporaire, sauf accord préalable et écrit du Bailleur, sous forme d'avenant au bail.

FACE ANNULÉE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958



3 B - ENSEIGNE

Par dérogation à l'Article 10 A des Stipulations Générales et eu égard à l'activité du Preneur, le Bailleur accepte que celui-ci exploite sous son enseigne propre.

Toutefois, la présente dérogation cessera en cas de cession du fonds de commerce du Preneur.

4) LOYER4 A - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

NEANT - Toutefois, le Preneur s'engage à déclarer les Chiffres d'Affaires toutes taxes comprises réalisés conformément à l'Article 25 du présent bail.

4 B - LOYER MINIMUM OU LOYER FIXE

Le loyer minimum garanti ou loyer fixe est établi à :

800 000

Frs

hors taxes par

AN

L'indice de base retenu quant à la fixation du loyer ci-dessus est celui du :

3ème trimestre 1992

soit

1008

Le loyer appliqué sera le loyer ci-dessus actualisé avec le dernier indice connu le jour de la prise d'effet du bail. Ce nouvel indice se substituera à celui ci-dessus, pour devenir l'indice de base du bail.



FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT



4 C - CONDITIONS PARTICULIERES

4 C - 1 DECLARATION DE CAPACITE

Le Bailleur déclare être propriétaire du bien loué.

4 C - 2 DUREE DU BAIL

Par dérogation à l'Article 9 A du présent bail, la durée du bail est fixée à 9 années entières et consécutives.

4 C - 3 LOYER

Pour faciliter le démarrage de l'exploitation du Preneur, le Bailleur accepte, à titre exceptionnel et transitoire, que le loyer soit réduit :

- du 1er septembre 1993 au 31 août 1994, à 700 000 F HT par an, indexé dans les conditions prévues à l'Article 23 des Stipulations Générales, l'indice de référence étant celui de l'Article 4 B.

Cet abattement ne porte aucunement atteinte à la fixation du loyer contractuel stipulé aux Articles 4 A et 4 B à partir de la date de prise d'effet du bail.

Il en résulte que le loyer contractuel sera effectivement dû à compter du 1er septembre 1994 et sera indexé comme prévu sur l'indice INSEE du coût de la construction stipulé à l'Article 4 B, exactement comme si l'abattement ci-dessus n'avait jamais été consenti par le Bailleur.

4 C - 4 CARACTERISTIQUES DU LOCAL

L'Article 8 A - 4 est confirmé, étant précisé que ceci sera réalisé dans la mesure où cela ne gêne pas l'exploitation commerciale du local par le Preneur.

4 C - 5 CHARGE DES REPARATIONS

Les réparations énumérées à l'Article 606 du Code Civil ne sont pas à la charge du Preneur.

80



FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.J.
ARRETE DU 20 MARS 1958


Foncier 2.1.

4 C - CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

4 C - 6 TRAVAUX DU PRENEUR

Le deuxième paragraphe de l'Article 12 B est remplacé par :

"Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation, réalisés dans les lieux y compris les aménagements et autres, devenus ou non immeubles par destination, le seront sans indemnité ni participation aucune à la charge du Bailleur. Ils deviendront propriété du Bailleur à la fin du bail ou de ses renouvellements éventuels pour quelque cause que ce soit (notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire) sans indemnité à sa charge, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif au frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux."

Les troisième et quatrième paragraphes sont supprimés.

4 C - 7 DROIT DE CESSION

Le Preneur pourra céder son droit au bail avant l'échéance du premier tiers de sa durée contractuelle.

La cession de la totalité des parts ou actions de la Société titulaire du bail ne sera pas réputée vente de fonds de commerce.

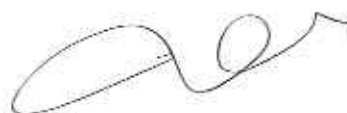
confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Ro



FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958

confidential
BOB/SIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT



19.0

5) DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, lors de la signature des présentes, un dépôt de garantie correspondant à deux termes de loyer hors taxes, remboursable en fin de jouissance, et non productif d'intérêts, soit :

133 333	Frs	non taxable
---------	-----	-------------

De cette somme seront déduites toutes sommes restant dues au titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres, lors du remboursement.

Le dépôt de garantie pourra être indexé en plus ou en moins lors de chaque modification du loyer minimum ou fixe pour être toujours égal à deux termes de ce loyer.

6) DROIT D'ENTREE - PARTICIPATION AUX TRAVAUX

Le Preneur devra, d'autre part, en sus desdits loyers régler lors de la signature des présentes un droit d'entrée établi à :

250 000	Frs	hors T.V.A.
---------	-----	-------------

Le Preneur remboursera au Bailleur les travaux de prééquipement du local sur la base de :

NEANT	Frs	hors T.V.A.
-------	-----	-------------

7) FRAIS DE DOSSIER

Le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes, à titre de frais de dossier, la somme forfaitaire de :

NEANT	Frs	hors T.V.A.
-------	-----	-------------

R=



FACE ANNULEE

ARTICLE 905 C.G.I.

ARRETE DU 20 MARS 1958

confidential
BOB/SIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT



190

SECTION II – STIPULATIONS GENERALES

8) DESIGNATION

8 A – CARACTERISTIQUES DU LOCAL :

- 8 A – 1 Un local commercial dont les caractéristiques et la superficie sont décrites à l'article 1 des "Stipulations Particulières", le Preneur dispensant le Bailleur de toute description complémentaire déclarant le bien connaître.

Le local sera constitué par une coque livrée au Preneur dans les conditions stipulées aux Cahier de Définition et plan annexés au présent bail.

La création d'une mezzanine est interdite.

- 8 A – 2 Ledit local est mis à la disposition du Preneur :

- à l'état brut de béton,
- arrivée d'eau et d'électricité,
- point d'évacuation des eaux vannes et des eaux usées.

- 8 A – 3 Il est précisé que tous les aménagements restent à la charge du Preneur dans les conditions plus amplement décrites par les annexes aux présentes.

- 8 A – 4 Le Bailleur peut être amené à modifier la distribution du local. Les seuls plans ayant valeur contractuelle sont les plans des locaux dont la jouissance privative est concédée au Preneur en vertu des présentes, à l'exclusion de tous autres.

Il résulte de la stipulation qui précède que, dans ses rapports avec le Preneur, le Bailleur restera libre de modifier à sa seule convenance ou de donner son accord à toutes modifications des accès extérieurs du local, des emplacements de parking mis à disposition sans droit exclusif, des modalités d'exploitation de ceux-ci (parkings payants...) etc...

8 B – UNITES DE MESURE

Seront prises en compte :

Les S.H.O.B. définies par les textes en vigueur avec une tolérance de 5 % hors surface de vente. En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le géomètre du Preneur et le géomètre du Bailleur. Les frais de vérification seront alors à la charge du Preneur. En cas de litige entre les géomètres, chaque partie pourra saisir la juridiction compétente aux fins de nomination d'un expert.

9) DUREE ET DATE D'EFFET DU BAIL

- 9 A – Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives et sera renouvelable au gré du Preneur conformément à la législation qui sera en vigueur.

Cependant dans le cas où le Bailleur est titulaire d'un droit réel autre que le droit de propriété, le présent bail s'éteindra sans ouvrir droit au renouvellement au profit du Preneur, et sans indemnité de part ni d'autre, à l'expiration du Bail à Construction visé dans l'exposé aux conditions particulières des présentes et ceci par arrivée du terme, ou extinction pour quelque motif que ce soit dudit droit.

- 9 B – Il prendra effet à la date prévue à l'article 2 des "Stipulations Particulières".

- 9 C – Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et à l'expiration du bail dans les formes et délais prévus par l'article 5 du décret du 30 Septembre 1953 modifié.

- 9 D – Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration du bail dans les formes et délais prévus par l'article 5 du décret du 30 Septembre 1953 modifié.

- 9 E – A défaut de congé par l'une ou l'autre des parties, le bail se continuera par tacite reconduction, sauf dans le cas stipulé au deuxième alinéa de l'article 9 A des présentes.

Ro



- 9 F - Sans se prévaloir d'aucun recours, le Preneur s'engage à supporter sans indemnité d'aucune sorte, tout retard consécutif à des décisions administratives quelles qu'elles soient, à des défections d'entreprises ou à d'autres raisons qui feraient que la mise à disposition des locaux soit reportée à des dates et délais qui échapperaient à la maîtrise du Bailleur.

10) ACTIVITES AUTORISEES

- 10 A - Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués pour d'autres activités que celles prévues à l'article 3 des "Stipulations Particulières".

Il aura la possibilité de changer d'enseigne, obligatoirement pour une autre enseigne nationale, après agrément du Bailleur, celui-ci n'ayant consenti la présente location que sous cette condition dont la violation serait sanctionnée par l'acquisition de la clause résolutoire.

- 10 B - Le Preneur reconnaît que la clause ci-dessus est une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu. Il s'engage à la respecter et à l'imposer, le cas échéant, à tout successeur à qui il pourrait céder son bail, à peine de résiliation de plein droit du présent bail.

- 10 C - Le Preneur exercera des activités qui ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au Président des Associations s'il en existe, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

- 10 D - Il est naturellement entendu que le Preneur, pour l'exploitation de son local, demeurera entièrement maître de ses méthodes, programme, plans de vente, et qu'il organise ceux-ci à son seul gré.

- 10 E - IL EST ENTENDU QUE :

- 10 E - 1 L'autorisation éventuelle de vendre à titre accessoire certains articles connexes ou complémentaires ne s'entend que de ventes à concurrence de 10 % au plus du chiffre d'affaires global.

- 10 E - 2 L'autorisation éventuelle d'ouvrir un rayon concernant d'autres articles ne permet la vente de ces articles qu'à concurrence de 20 % au plus du chiffre d'affaires global.

- 10 E - 3 Et qu'ainsi toute vente dépassant ces pourcentages devra être autorisée au titre des branches principales.

- 10 E - 4 Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence,

- 10 F - Le Preneur ne pourra, sans autorisation du Bailleur, installer dans les lieux loués des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons.

11) EXPLOITATION COMMERCIALE

11 A - GARNISSEMENT

Le Preneur s'oblige à tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

11 B - MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION

Le Preneur s'oblige à :

- entreprendre son exploitation dans un délai de deux mois à compter de la date prévue à l'article 2 des "Stipulations Particulières".
- maintenir à compter de cette ouverture les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder dans le local une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

- conserver les locaux ouverts et éclairés et les maintenir à la température nécessaire à la bonne conservation de l'immeuble pendant les douze mois de l'année de location sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés ou imposés au Bailleur, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires,
- exploiter la totalité des surfaces de son local à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

11 C - AUTORISATIONS

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents auxdites activités dans les lieux loués. Les notifications éventuellement adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

11 D - CARTES DE PAIEMENT

Le Bailleur envisage d'équiper l'ensemble de ses Preneurs à bail d'un moyen de paiement par carte, dans le but :

- d'offrir à la clientèle un service utilisable chez ceux-ci,
- et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle.

Le Preneur déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement de ses clients, sous réserve que les coûts d'investissement et les charges financières, à sa charge, relatives à ce moyen de paiement soient équivalents aux conditions habituelles du marché.

12) ENTRETIEN - REPARATIONS

12 A - CHARGE DES REPARATIONS

Le Preneur s'oblige à :

- tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état et effectuer toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, en ce compris les réparations énumérées à l'article 606 du Code Civil, en ce compris, sans que cette liste soit limitative, les ascenseurs ou monte-charge, les chaudières, les portes automatiques, la réfection ou mise en conformité des réseaux d'incendie, les toitures en totalité, les aménagements architecturaux spécifiques de façades etc... Le Preneur déclare renoncer au bénéfice de l'Article 1.755 du Code Civil.
- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et leur environnement, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- en cas de défaillance du Preneur, le Bailleur fera effectuer les travaux, après une mise en demeure adressée valablement au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception et restée plus de trente (30) jours sans réponse. Le Preneur devra rembourser ces travaux au Bailleur à réception de facture. En cas de non remboursement, le Bailleur aura la faculté de se prévaloir de la clause résolutoire prévue à l'article 28 du présent bail.

12 B - TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur s'oblige à ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions définies par lui. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'Architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur. En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'électricité et de protection et détection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation, réalisés dans les lieux loués y compris les aménagements et autres, devenus ou non immeubles par destination, le seront sans indemnité ni participation aucune à la charge du Bailleur. Ils deviendront propriété du Bailleur en fin de bail pour quelque cause que ce soit (notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire) sans indemnité à sa charge, à moins qu'il ne prête demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux.

De convention expresse, et par dérogation à l'article 23-3 paragraphe II du décret du 30 Septembre 1953 les transformations et améliorations apportées aux lieux loués avant la prise d'effet ou au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels seront prises en considération pour la détermination de la valeur locative lors des renouvellements du présent bail.

Le Preneur renonce en outre à se prévaloir de l'ensemble des dispositions dudit article 23.3 et de celles de l'article 23.6.

12 C - AUTRES TRAVAUX

Le Preneur s'oblige à :

- souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles réalisées dans l'environnement, notamment sur le bâtiment et ses annexes ou les terrains et volières adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1.724 du Code CMI ;
- faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils qu'ils soient intérieurs ou extérieurs et dont la dépose serait nécessaire ;
- supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage, du téléphone, de télédistribution ou autres.

12 D - INFORMATION

Le Preneur s'oblige à informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

13) IMPOTS ET TAXES

Le Preneur s'oblige à :

- satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locales, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail ;
- rembourser au Bailleur, par provision, aux mêmes échéances que le loyer, la quote-part correspondant aux locaux loués, et calculée au prorata des mètres carrés occupés, de foncier, de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués, ainsi qu'éventuellement la taxe additionnelle au droit de bail, de façon à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit entièrement net pour lui. En cas de taxation commune à plusieurs locataires, la répartition sera calculée au prorata des mètres carrés occupés, sauf en ce qui concerne la taxe additionnelle au droit de bail. Une régularisation sera effectuée à la fin de chaque année civile.

14) CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur s'oblige à :

14 A - SOUS-LOCATION

Ne pouvoir ni sous-louer, ni se substituer toute personne morale ou physique. L'autorisation de sous-location totale ou partielle ne porte aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du bail expressément stipulée par les parties ; elle ne doit, d'autre part, comporter aucune modification aux règles de détermination du loyer.

L'autorisation expresse d'une location-gérance n'emportera pas davantage de novation aux stipulations du présent bail en ce qui concerne notamment le loyer. Par ailleurs, l'acte de location-gérance devra à peine de nullité comporter garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la location-gérance.

14 B – DROIT DE CESSION

Ne pouvoir céder son droit au bail avant l'échéance du premier tiers de sa durée contractuelle, sans autorisation expresse et écrite du Bailleur qui tiendra cependant compte des cas de force majeure ; toutefois, passé le délai de trois années à compter de la prise d'effet du bail –délai destiné à prévenir toutes cessions spéculatives– le droit au bail pourra être cédé, mais exclusivement à l'acquéreur du fonds de commerce et sous les réserves ci-après.

Sera néanmoins réputée vente de fonds de commerce, la vente portant exclusivement sur le fonds créé dans les lieux loués, même si elle ne porte pas sur certains éléments communs à l'ensemble des exploitations du Preneur (marque, nom commercial, etc...) ainsi que la cession de la totalité des parts ou actions de la société titulaire du bail.

En outre, aucune cession ne pourra intervenir valablement sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit.

14 C – DROIT DE PREFERENCE

NOTIFIER AU BAILLEUR PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION, SON PROJET DE CESSION EN LUI INDIQUANT, A PEINE DE NULLITE DE LA NOTIFICATION, LE NOM ET L'ADRESSE DE L'ACQUEREUR, LE PRIX, LES MODALITES DE PAIEMENT ET, D'UNE MANIERE GENERALE, TOUTES CONDITIONS DE LA CESSION PROJETEE, AINSI QUE LES LIEU, JOUR ET HEURE PREVUS POUR LA REALISATION DE CETTE CESSION QUI NE POURRA INTERVENIR MOINS D'UN MOIS APRES RECEPTION DE CETTE NOTIFICATION.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Les dispositions de l'article 1.589 alinéa 1 du Code Civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. En cas de mise en oeuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous un mois.

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

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

14 D – REGULARISATION DE LA CESSION

En cas de cession régulière, celle-ci comportera, conformément au droit commun, la garantie solidaire du cédant et du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail, dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir ; cette garantie solidaire prendra fin trois ans après la date à laquelle la caution solidaire aura cédé son droit locatif ; il est rappelé que le Bailleur doit, d'autre part, être appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'article précédent.

Il est précisé que la limitation dans le temps de la caution solidaire n'interdira pas au Bailleur de mettre en oeuvre la caution, même après expiration de ce délai de trois ans, mais seulement pour des causes antérieures à cette expiration.

Il est également précisé que, s'agissant d'une caution solidaire, les cédants successifs renoncent à tout bénéfice de discussion ou de division, et que le Bailleur ne sera pas tenu envers eux à effectuer la moindre formalité, dans le cas où il viendrait à consentir des délais de paiement au débiteur principal.

La cession devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé dont le texte intégral devra être préalablement soumis au Bailleur ou à son conseil ; une grosse ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

15) RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur s'oblige à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

15 A – En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

15 B – En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, sauf carence persistante du Bailleur.

HP



- 15 C - En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur.
- 15 D - En cas d'agissements générateurs de responsabilité de la part des tiers.
- 15 E - En cas de modification de la date de livraison ou d'ouverture du local pour quelque cause que ce soit.

16) REGLEMENTS

16 A - REGLEMENT D'OCCUPATION

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et conditions du Règlement d'Occupation dont un exemplaire est annexé aux présentes, ainsi que les directives et recommandations, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc...) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture qui sont fixés de 9 h à 20 h tous les jours de la semaine, conformément à la réglementation en vigueur.

Le Règlement d'Occupation pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur notamment en cas de modifications des textes administratifs.

Ses clauses et conditions sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante des présentes.

16 B - AUTRES REGLES

Si la situation du local loué implique l'application d'autres règles découlant de documents tels que Règlement de lotissement, ZAC, Association Syndicale Libre ou autres, ces règles s'imposeront également au Preneur. Le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur, pour consultation, un exemplaire de ces documents.

En cas de contradiction entre les différents documents, ceux visés au présent alinéa prévaudront sur le règlement d'occupation.

17) ASSOCIATION DES COMMERÇANTS - PUBLICITE

- 17 A - A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, le Preneur devra, comme tout cessionnaire, adhérer et maintenir son adhésion pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels à l'Association des Commerçants dont la formation est projetée en vue de coordonner et de favoriser la promotion, le développement, l'expansion et la publicité des adhérents, exécuter les décisions de ses Assemblées ou dirigeants et régler ponctuellement tous appels de fonds et cotisations.
- 17 B - Le Preneur devra utiliser le nom de l'Association dans la publicité relative à son activité, comme seule adresse, et utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme de ladite Association.

18) ESTHETIQUE - ENSEIGNE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de modifier l'esthétique du local et de son environnement devra être soumis à l'approbation du Bailleur, en particulier le Preneur s'oblige à :

- 18 A - Ne pouvoir, en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles ni inscriptions sur les vitrines, sur les façades, et toitures, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.
- 18 B - Devoir obtenir pour toutes enseignes l'autorisation du Bailleur, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale du local en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement ; en cas de refus, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité. Ces enseignes devront respecter les prescriptions impératives du Cahier de Définition.

19) VISITE DES LIEUX

Le Preneur s'oblige à réserver au Bailleur et aux personnes le représentant ou dûment autorisées le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire vérifier les surfaces, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore les faire visiter.




20) RESTITUTION DES LIEUX

- 20 A - Le Preneur s'oblige, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, à justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires.
- 20 B - Le Preneur s'oblige à rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.
- 20 C - A cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi, en présence du Preneur, qui sera dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins quarante huit heures à l'avance, un état des lieux comportant relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur par le Bailleur.
- 20 D - Le Bailleur déterminera le montant définitif des réparations incombant au Preneur et lui notifiera ce montant par simple lettre recommandée avec accusé de réception non motivée.

21) MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE

- 21 A - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.
- 21 B - Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.
- 21 C - Le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle qui aurait reçu l'autorisation du Bailleur, indivisible au seul bénéfice de ce dernier. En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

22) LOYER - CHARGES - TAXES A ACQUITTER

22 A - LOYER FIXE OU MINIMUM

Le loyer est dû à compter de la date de prise d'effet du bail telle que définie à l'article 2.

Ce loyer sera celui fixé à l'article 4 B des "Stipulations Particulières".

22 B - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le pourcentage sur le chiffre d'affaires peut être appliqué de deux façons :

22 B - 1 Loyer fixe + pourcentage sur le chiffre d'affaires

Le loyer fixe est assorti d'un loyer proportionnel, formant redevance, tel que fixé à l'article 4 A des "Stipulations Particulières".

22 B - 2 Loyer proportionnel sur le chiffre d'affaires.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur, tel que fixé à l'article 4 A des "Stipulations Particulières".

Le Preneur devra en tout état de cause régler un loyer minimum garanti, imputable et non additionnel déterminé à l'article 4 B.

Le principe et les modalités de ces loyers constituent les conditions fondamentales et déterminantes de ce bail sans lesquelles il n'aurait pas été conclu.



22 C - CHARGES

- 22 C - 1 Le Preneur devra rembourser, dans les conditions ci-après explicitées, la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes aux locaux loués.
- 22 C - 2 Le Preneur devra rembourser, en outre, les charges auxquelles le Bailleur est assujéti au titre de la situation administrative de l'assiette foncière du local loué.

22 D - TAXES A ACQUITTER

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée ; le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. Si néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujéti au droit d'enregistrement, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

23) INDEXATION

- 23 A - le loyer fixe ou minimum sera modifié le premier janvier de chaque année, et pour la première fois le premier janvier suivant la date d'effet du présent bail, proportionnellement aux variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'I.N.S.E.E., par rapport à la variation de l'indice de base ou d'actualisation tel que stipulé à l'article 4 B des "Stipulations Particulières".

Pour la première révision le calcul sera donc :

$$\frac{\text{L.B. x I.C.C. 2ème trim. de l'année précédant l'indexation}}{\text{indice de base ou d'actualisation}}$$

Pour les années ultérieures :

$$\frac{\text{L.R. x I.C.C. 2ème trim. de l'année précédant l'indexation}}{\text{dernier indice de révision}}$$

L.B. = Loyer de base
L.R. = Loyer à réviser
I.C.C. = Indice I.N.S.E.E. du coût de la construction

- 23 B - Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord ou, à défaut par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, de déport ou d'impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes, à défaut par l'indice du coût de la construction publié par l'Académie d'Architecture.
- 23 C - Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu en raison de la longue durée et que les paramètres choisis sont en relation directe tant avec l'objet du contrat qui concerne la location de locaux qu'avec l'activité de la société bailleresse.

24) MODALITES DE PAIEMENT

- 24 A - Le Preneur s'oblige à payer le loyer fixe ou minimum convenu et une provision pour charges au Bailleur en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, à compter de la date fixée à l'article 2 des "Stipulations Particulières", en 12 termes mensuels payables d'avance suivant les modalités de prélèvement automatique ci-après stipulées.

- 24 B – Le Preneur s'oblige à payer la redevance sur chiffre d'affaires prévue au présent bail de la manière suivante :
- 24 B – 1 Le Preneur devra verser mensuellement et d'avance au Bailleur une redevance fixée provisoirement à la moyenne mensuelle du total de la redevance due au titre de l'année civile précédente .
- 24 B – 2 Le 31 Mars de chaque année et au vu des justificatifs du chiffre d'affaires prévus par ailleurs, le Preneur versera au Bailleur le solde de la régularisation qui pourrait être dû pour l'année civile écoulée.
- 24 B – 3 Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et pour la première année d'exploitation du local loué, l'assiette de la redevance sera constituée par le chiffre d'affaires réalisé entre la date de début d'exploitation et le 31 Décembre de l'année correspondante. Le Preneur versera au Bailleur le montant global de cette redevance le 31 Mars suivant l'année de l'ouverture.
- 24 B – 4 En cas de retard dans le règlement de tout ou partie de cette redevance, celle-ci sera productive automatiquement et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable d'intérêts au taux d'intérêt légal majoré de 3 points, tout mois commencé étant dû entier.
- 24 C – LE PRENEUR S'ENGAGE A SOUSCRIRE SANS DELAI AUPRES DE SA BANQUE UNE DEMANDE DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE DES LOYERS, CHARGES ET ACCESSOIRES SUR SON COMPTE BANCAIRE, ET A MAINTENIR CETTE DEMANDE DE PRELEVEMENT AU BESOIN PAR CONSTITUTION D'UN AUTRE COMPTE BANCAIRE PENDANT LA DUREE DU BAIL, DE SES RENOUVELLEMENTS OU PROLONGATIONS.
- 24 D – En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le Preneur au Bailleur, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire.
- 24 E – L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera, de convention, faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :
- frais de recouvrement et de procédure,
 - pénalités et sanctions prévues aux articles 25 et 26 du présent bail,
 - droit d'entrée, participations aux travaux, surloyer,
 - dépôt de garantie, rajustement du dépôt de garantie,
 - créances de loyers, indemnités d'occupation ou provisions sur charges : concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux annexes par préférence au local principal.

25) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES – DECLARATIONS

25 A – DEFINITION

Le Preneur étant tenu de transmettre au Bailleur ses déclarations de chiffre d'affaires, il convient de savoir que :

Par CHIFFRE D'AFFAIRES du Preneur, il est entendu le prix perçu taxes comprises par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques des locaux loués ou des surfaces extérieures (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités).

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, tous moyens de communication ou démarches donnés ou reçus dans les lieux loués quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur, tous les rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients du chef de marchandises retournées ou échangées.

25 B – REMISE DE DOCUMENTS

Le Preneur remettra au Bailleur :

- dans les dix jours consécutifs à la fin de chaque mois une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails, notamment pour les besoins statistiques.
- dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée ainsi que la double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale.

25 C – SANCTIONS

En cas de non communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié, le Bailleur sera fondé à réclamer 500 F hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter du 1er Mars de l'année suivant l'année considérée.

Cette indemnité s'entend base indice I.N.S.E.E. de départ du bail et sera indexée tel que le loyer suivant l'indexation prévue à l'article 23 du présent bail.

En cas de contrôle des comptes du Preneur par le Bailleur ou toute personne habilitée, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément de loyer égal au double de celui qu'il aurait dû verser.

26) REMBOURSEMENT DES CHARGES

26 A – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Le Preneur devra régler au Bailleur ou au mandataire qu'il lui plairait de désigner, pour son compte en totalité les quotes-parts des charges et honoraires de gestion lui incombant définitivement ou par provision au titre de son occupation.

26 B – DEFINITION DES CHARGES

Les charges comprennent les frais afférents aux parties communes qui sont constituées par la totalité des surfaces et équipements mis à disposition du Preneur, ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectées à l'utilité des occupants du ou des bâtiments et/ou de tous tiers.

Sans que les énumérations qui suivent soient limitatives, il est indiqué que :

a) les parties communes comprennent :

- les surfaces et équipements intérieurs dans le cas de pluralité d'occupants,
 - les surfaces et équipements, propriété du Bailleur, offertes à l'utilisation du Preneur,
 - les surfaces et équipements d'intérêt collectif dont bénéficie le Bailleur du fait de la situation administrative du local loué,
- en ce compris les espaces non utilisés, promenoirs, trottoirs, toilettes, escaliers, rampes et ascenseurs, abris publics, stations de bus et taxis, aires de chargement ou de déchargement de camions, etc...

b) les charges comprennent notamment :

- 1 - les frais d'éclairage, chauffage, ventilation, matériel et protection incendie,
- 2 - le nettoyage et l'entretien de l'intérieur et l'extérieur, parking et espaces verts, canalisations, frais d'eau et de voirie, d'enneigement,
- 3 - toutes réparations grosses ou menues sans distinction de quelque nature que ce soit,
- 4 - les rémunérations et charges éventuelles du personnel affecté à la circulation, à la police, au gardiennage et à l'entretien des parties communes,
- 5 - les charges des Associations si elles existent, ou toutes autres dépenses dues par le Bailleur du fait de la situation administrative du local,
- 6 - le coût d'acquisition d'outillage et du matériel d'entretien et de prévention utilisé dans les parties communes,
- 7 - les honoraires de gestion et/ou le remboursement des frais de syndic extérieur, le tout fixé forfaitairement à 15 % hors taxes minimum du montant global hors taxes des charges locatives,
- 8 - la prime d'assurance incendie.

26 C - REPARTITION DES CHARGES

La quote-part du Preneur sera déterminée suivant les deux modalités, ci-après :

- a) une fraction définie suivant les règlements d'Associations ou suivant toute autre règle à laquelle le Bailleur devrait se soumettre ;
- b) une fraction calculée au prorata de la surface louée dans le bâtiment incluant le local objet des présentes.

27) ASSURANCES

Le Preneur devra se faire assurer :

27 A - AU STADE DE L'AMENAGEMENT de ses locaux : pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les divers risques de chantiers, sans préjudice des précisions apportées à cet égard par le Cahier de Définition annexé ci-après.

27 B - AU STADE DE L'EXPLOITATION de ses locaux :

- pour les aménagements, Immeubles par nature ou destination,
- pour le mobilier,
- pour les marchandises,

contre les risques suivants (cette liste n'étant pas limitative) :

- a) incendies et explosions,
- b) effets de l'électricité et de la foudre,
- c) dégâts des eaux,
- d) vols,
- e) responsabilité civile et recours des voisins,
- f) privations de jouissance.

En ce qui concerne la Responsabilité Civile, il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert en illimité et que le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de la valeur vénale du bâtiment.

27 C - Le Preneur déclare renoncer à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et les autres exploitants pour les risques susvisés en vertu des dispositions des articles 1.382 à 1.386 du Code Civil : ses polices d'assurance devront comporter mention de cette renonciation à recours.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Preneur.

Les polices d'assurance du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'Assureur au Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, préalablement à la date de livraison des locaux, c'est-à-dire avant le commencement de ses travaux, une copie certifiée conforme de ses polices telles que décrites ci-avant. Le Preneur pourra exiger alors en retour, l'attestation de non recours de la Compagnie d'Assurance du Bailleur. Si le commerce exercé par le Preneur entraînait, pour le Bailleur, les co-locataires, ou pour les voisins, des surcharges d'assurance, le Preneur sera tenu d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surcharge payée par lui, et de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toutes réquisitions.

SP.



28) CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS

28 A – Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions bail, du Cahier de Définition ou des annexes, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référé pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

28 B – En cas d'observation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, huit jours (8 jours) après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

28 C – A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quarante huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encassement.

Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, majoré de trois points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

28 D – Tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur de même que tout retard par rapport à la date d'ouverture stipulée à l'Article 11 B des présentes, entraînera, passé les délais visés au Cahier de Définition et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire égale au double du loyer pour la période de retard.

28 E – Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement d'Occupation sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible, mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non contestables, notamment les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence et fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage, seront sanctionnées par une pénalité de F. 5.000 (cinq mille francs) par jour. Cette pénalité s'entend valeur indice départ du bail et sera réajustée de plein droit en fonction du dernier indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. à la date de l'infraction.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie d'huissier nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent bail, ses prorogations ou renouvellements.

28 F – En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total de la participation aux travaux, du droit d'entrée et des sommes dues au titre des articles 5, 6, 7 du présent bail, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à six mois de loyer minimum garanti, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau Preneur.

29) NANTISSEMENTS

Tous les nantisements qui seront consentis par le Preneur devront, pour être opposables au Bailleur, lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par la Loi du 17 Mars 1909.

30) FRAIS – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

Les frais des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions de l'article 28.




Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule.

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués dès l'ouverture.

Pour tous litiges relatifs aux présentes, les parties conviennent de donner attribution de compétence aux juridictions par nature compétentes du ressort judiciaire de la situation de l'immeuble, objet du présent bail.

31) RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

31 A - les pièces contractuelles, outre l'identité des Parties, comprennent :

- 1 - le présent bail.
- 2 - Le Cahier de Définition.
- 3 - Le Règlement d'Occupation.
- 4 - Les statuts type de l'Association des Commerçants.
- 5 - Le plan du local.

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra et dans chaque document, les stipulations particulières prévaudront sur les stipulations générales.

31 B - LES PARTIES SE DISPENSENT DE REPRODUIRE ICI LES DOCUMENTS SUIVANTS, DONT LE PRENEUR DECLARE AVOIR PARFAITE CONNAISSANCE, A SAVOIR :

- CAHIER DE DEFINITION,
- REGLEMENT D'OCCUPATION,
- STATUTS TYPE DE L'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS.

DOCUMENTS QUE LE PRENEUR S'OBLIGE A RESPECTER.

31 C - Le Bailleur se réserve la faculté - expressément acceptée par le Preneur - d'apporter aux différents documents énumérés ci-dessus, soit avant la prise d'effet du bail, soit au cours de celui-ci ou de ses renouvellements éventuels, toutes modifications qu'il jugera utiles, notamment aux clauses du REGLEMENT D'OCCUPATION.

ETABLI A CROIX (59170) le

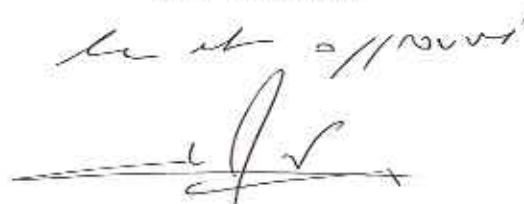
10 février 1994

en triple exemplaire

LE BAILLEUR*



LE PRENEUR*

Lu et approuvé


* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"

FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958