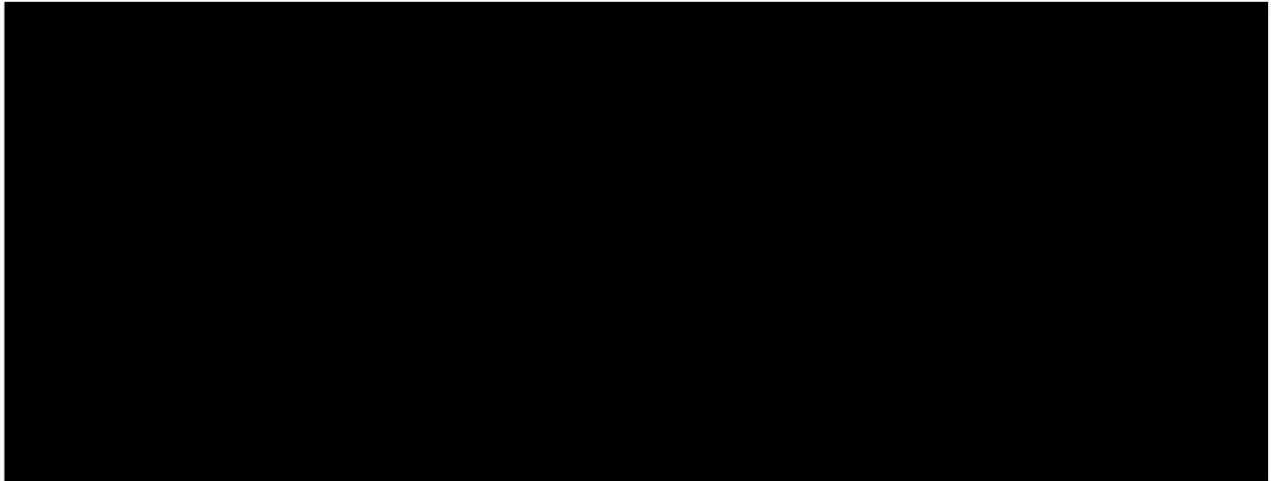


KERIA 33
Si l'enseigne d'Asq.

CONTRAT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée LE BAILLEUR,
D'UNE PART

identical
Quentin
rrano.com
025, 08:00 EDT

ET,

La Société .KERIA au capital de 10 283 640 euros, dont le siège social est situé à ECHIROLLES (38130) - 4, rue des Tropiques, Immatriculée Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro B 324 904 267.

Représentée par Monsieur Fabrice ROUSSET, agissant au nom et en sa qualité de Directeur Développement de ladite Société et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Directoire en date du 11 décembre 2007.

Ci-après dénommée LE PRENEUR,
D'AUTRE PART,

AS

IL EST EXPOSE, PUIS CONVENU CE QUI SUIIT :

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

Le présent bail est régi par les dispositions les articles L145-1 et suivants du Code de Commerce

I-DESIGNATION

Le BAILLEUR donne en location au PRENEUR, qui accepte, les surfaces suivantes :
Un local commercial sis à VILLENEUVE D'ASCQ (54) - 41, boulevard Valmy constituant le lot 43 d'un ensemble immobilier représentant 3.118 / 10.000èmes des parties communes, d'une surface SHON de 826 m² dont 48 m² de locaux sociaux et 600 m² de surface de vente avec une possibilité d'extension sans augmentation de loyer (sous réserve de la validation par les services administratifs concernés).

Les plans joints en annexe définissent, sous liséré jaune, la partie d'immeuble à usage privatif.

II- DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendra effet à la date de signature du présent bail, soit au plus tard le 1^{er} janvier 2008 et du paiement à cette date du 1^{er} trimestre de loyer, pour finir à l'expiration d'une période de neuf ans à compter de cette date.

Il est rappelé que le PRENEUR en l'état de la réglementation du statut des baux commerciaux dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du bail, de ses prorogations et / ou de ses renouvellements, à charge pour lui d'en aviser le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extra judiciaire. Toutefois, le PRENEUR déclare renoncer expressément à son premier droit de résiliation prévu à l'expiration de la troisième année du bail.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 alinéas 1 à 4 du Code du Commerce et ce en application de l'article 15 la loi du 30 décembre 1985, le PRENEUR n'aura la faculté de donner congés avec préavis de six mois qu'à l'expiration de la deuxième et de la troisième période triennale.

A titre de condition essentielle déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, il est expressément convenu quel que soit le sort du bail, qu'au cas où le PRENEUR ne respecterait pas la clause de renonciation ci-dessus, et quitterait les lieux avant l'expiration des six premières années du bail, il s'engage par les présentes à verser au BAILLEUR en contrepartie du préjudice subi par ce dernier, une indemnité ne pouvant être inférieure à la somme des loyers restants dus entre la date de résiliation effective et la fin de la sixième année du bail outre révision, indexation et charges y afférents.

En cas de non-paiement de ladite indemnité dans les quinze jours de la demande écrite faite par le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, les montants ainsi dus produiront de plein droit, et sans qu'il soit besoin de réclamation, ou de mise en demeure, intérêt au taux de base bancaire à cette date augmenté de trois points.

III- DESTINATION

Les lieux sont loués pour l'usage personnel du PRENEUR et à destination de vente au détail au public de biens relatifs à :

« Vente au détail de luminaires et accessoirement de mobilier et produits de décoration »

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

IV- OBLIGATIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir :

1) Livraison des lieux loués

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Un état des lieux sera fait lors de l'entrée dans les lieux conjointement par le BAILLEUR et le PRENEUR. Dans le cas où le PRENEUR refuserait de faire cet état des lieux, le BAILLEUR le fera réaliser par un huissier aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR devra transmettre son plan d'aménagement au BAILLEUR dans les 4 semaines suivant la signature du bail et se faire assister d'un homme de l'art pour la réalisation des travaux.

Le PRENEUR pourra s'il le souhaite se faire assister à ses frais par l'architecte du BAILLEUR.

Dans l'hypothèse où la Commission de sécurité refuserait au PRENEUR l'ouverture du local au public et en cas d'impossibilité technique de répondre aux prescriptions de ladite Commission, le présent bail sera résolu.

De même, en cas de refus du syndic de copropriété d'autoriser le PRENEUR à réaliser des travaux sur les installations électriques du local, le présent bail sera résolu. Sachant que le projet présenté par le PRENEUR doit respecter les normes en vigueur.

975



2) Entretien - Réparations - Travaux

Afin que les lieux loués soient toujours en bon état, nets de toute dégradation ou détérioration d'aucune sorte, le PRENEUR fera à ses frais, pendant le cours du bail, toutes réparations et travaux d'entretien, de réfection ou de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les fermetures, moquettes, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires, etc. Cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

En particulier, il sera tenu de faire vérifier annuellement l'installation de chauffage et climatisation par un personnel ou un professionnel qualifié, et en transmettre la justification au BAILLEUR à première demande.

Le BAILLEUR conservera à sa charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil. Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le BAILLEUR ou le syndic.

Le PRENEUR ne pourra faire aucun travaux, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, qui ne pourra s'y opposer que pour un motif réel et sérieux.

En cas d'autorisation, ces travaux pourront être contrôlés par l'architecte du BAILLEUR ou du syndic aux frais du PRENEUR.

Etant précisé que les travaux d'installation du Preneur, une fois ses plans d'aménagements validés par le Bailleur, seront menés par le service technique de la Société KERIA.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à poser une enseigne sous réserve du respect des normes en vigueur et de l'obtention par le PRENEUR des autorisations administratives requises.

L'intervention de l'architecte ou du bureau d'études du PRENEUR pourra faire l'objet d'un accord avec l'architecte du BAILLEUR ou du syndic.

Tous travaux, embellissements, améliorations et installations exécutés par le PRENEUR resteront la propriété du BAILLEUR après le départ définitif du PRENEUR du local, sans indemnité de sa part, par conséquent celui-ci renonce à demander le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR ne pourra donc arguer des travaux réalisés par le PRENEUR pour demander une augmentation de loyer supérieure à l'indice.

Dans tous les cas, pour tous travaux engagés par le PRENEUR, si quelques matériaux utilisés par le PRENEUR pour lesdits travaux contenait des matières dangereuses ou nocives (telles qu'amiante, plomb...) visées par la réglementation actuelle et / ou future, l'intégralité des travaux de remise aux normes serait à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra souffrir que le BAILLEUR fasse exécuter aux frais du PRENEUR dans les lieux loués tous travaux de réparation, y compris ceux qui s'avèrent nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours, dans la mesure où les travaux ne porteront pas atteinte de façon anormale à l'exercice de l'activité du PRENEUR.

De même en cas de travaux, quelle qu'en soit la cause et la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble ou sur les parkings et voiries, le PRENEUR n'aura aucun recours contre le BAILLEUR et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer.

3) Garnissement des lieux loués

Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, mobiliers et marchandises, en quantité, et de valeurs suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

4) Jouissance

Le PRENEUR jouira des lieux loués en bon père de famille et les rendra en fin de location en bon état d'entretien.

Il a obligation d'exploiter la totalité des surfaces louées et de conserver son magasin ouvert douze mois l'année aux jours et heures d'ouverture usuels.

Le PRENEUR ne pourra pas mettre son fonds de commerce en gérance libre ou en location en tout ou partie mais il sera tenu de l'exploiter lui-même ou de le faire exploiter par une personne salariée. Toute dérogation à cette clause doit recevoir l'accord exprès et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra exercer son activité professionnelle en prenant toute précaution nécessaire afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble et apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui-même ni par son personnel.

A l'exception du matériel de bureau et d'installations téléphoniques agréées, le PRENEUR ne devra pas installer de moteurs, ni d'appareils ou installations électromagnétiques, émetteurs de rayons ou d'ondes susceptibles de troubler les voisins, sauf autorisation spéciale qui ne sera donnée que sur la preuve que toutes mesures interdisant ces troubles auront été prises et toutes assurances souscrites à cet effet.

Le PRENEUR ne pourra charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, il devra s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

Les frais éventuellement engendrés seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR devra indiquer au BAILLEUR le nom et les coordonnées d'un responsable détenant les clefs des locaux loués et pouvant être joint à toutes heures du jour et de la nuit, afin de permettre l'accès des lieux loués en cas d'urgence (incendie -inondation, etc...).

Si ces prescriptions ne sont pas observées et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables et nécessitant l'accès des locaux, intervenait, le BAILLEUR est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le PRENEUR.

5) Interruption des services généraux

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR, sauf négligence de sa part, aucune indemnité, ni diminution du loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble, et notamment s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, de téléphone et de fibres optiques, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient intervenir dans les lieux loués par suite de rupture de vitrages, canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le BAILLEUR, ou son représentant.

6) Respect des réglementations administratives ou autres

Le PRENEUR, devra pour l'exploitation de son activité se conformer aux lois, règlements, prescriptions administratives en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité incendie, la police, l'inspection du travail, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage pour toute la durée du bail, de ses prorogations et / ou de ses renouvellements, à exploiter en commerce la surface de vente de 600 m², notamment par l'ouverture quotidienne à la clientèle de ladite surface de vente, à l'exception possible des repos dominicaux et jours fériés. En égard à l'importance extrême que représente l'autorisation d'exploiter commercialement le bâtiment, il est précisé que le PRENEUR s'engage expressément à maintenir en permanence accessible au public l'intégralité de cette surface de vente et à ne jamais la diminuer sous quelque forme que ce soit (création de réserves, de bureaux...). En cas d'infraction constatée et après sommation de cesser l'infraction restée sans effet, le BAILLEUR pourra demander en justice la résiliation de plein droit du bail. En outre il pourra prétendre à tout dommage et intérêt en cas de perte de l'autorisation d'exploitation sur tout ou partie de la surface de vente, notamment pour la cessation d'exploitation pendant 2 années.

Le PRENEUR s'engage à acquitter à chaque terme auprès de l'organisme collecteur la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat ou toute taxe s'y substituant et en justifier à la première demande du BAILLEUR. Le PRENEUR pourra occulter les zones relatives au chiffre d'affaires s'il le souhaite.

De même, il se soumettra notamment aux dispositions du règlement de copropriété joint en annexe.

L'exercice de certaines activités implique, outre l'autorisation expresse du BAILLEUR, l'obtention d'autorisations administratives que seul le PRENEUR devra solliciter.

La responsabilité du BAILLEUR ne pourra pas être recherchée en cas de refus ou de retard dans leur obtention.

Le PRENEUR sera tenu de posséder tous les registres réglementaires au titre de la sécurité, de les tenir à jour afin de pouvoir les produire à toutes réquisitions, ou demandes de l'administration ou du BAILLEUR.

Ces registres resteront attachés au bâtiment en cas de départ.

7) Impôts et taxes

Le PRENEUR prendra en charge toutes les taxes qui lui sont propres notamment la taxe professionnelle et toutes les taxes locatives, notamment la taxe de balayage, d'éclairage, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être recherché.

Il supportera également sa quote-part de l'impôt foncier, ainsi que toutes les charges, taxes et cotisations diverses relatives aux locaux objets du présent bail dont le BAILLEUR sera tenu à quelque titre que ce soit, au prorata de la surface occupée.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Le PRENEUR fera son affaire de toutes les formalités administratives et de préfinancement pour la desserte de ses besoins en lignes téléphoniques ordinaires, spécialisées ou autres.

8) Visite des lieux loués

Le BAILLEUR se réserve pour lui ou les personnes le représentant ou dûment autorisées, son architecte et ses entrepreneurs, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouvertures, afin de constater leur état, faire effectuer tous travaux ou réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter, étant entendu que le BAILLEUR préviendra le PRENEUR au moins 7 jours à l'avance, sauf cas d'extrême urgence (incendie, dégâts des eaux, etc...).

9) Restitution des lieux loués

Dès que le congé aura été donné, et au moins pendant les six derniers mois de la jouissance du présent bail, et en cas de vente de l'immeuble ou des locaux loués, le PRENEUR devra laisser visiter les locaux aux jours et heures ouvrables et devra laisser apposer un panneau publicitaire en façade ; l'emplacement sera validé par les 2 parties et le panneau ne nuira pas à la visibilité du commerce et des enseignes du PRENEUR.

Le PRENEUR devra par ailleurs prévenir de son déménagement au moins un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire les déclarations usuelles auprès des différents organismes administratifs.

Au plus tard, le jour de l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à un état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR. Cet état des lieux comportera un relevé des réparations éventuelles à effectuer incombant au PRENEUR. Cet état des lieux pourra si le BAILLEUR le juge utile, être établi par un huissier aux frais partagés du PRENEUR et du BAILLEUR.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra, dans les 16 jours calendaires suivant la notification des devis établis par un Bureau d'Etudes Techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR donner son accord sur lesdits devis, ce délai courant à compter de la date de réception du courrier recommandé.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis sont réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, le montant étant payé par le PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et sous contrôle éventuel de l'Architecte du BAILLEUR.

10) Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le PRENEUR, devra pour être opposable au BAILLEUR, lui être intégralement dénoncé 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 les articles L141-5 et suivants du Code du Commerce.

11) Démolition - Destruction - Expropriation

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

Si les locaux loués viennent à être détruits en partie seulement pour quelque cause que ce soit en dehors de tout acte de malveillance, il est convenu ce qui suit :

Si le PRENEUR subit des troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, de restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à cent quatre vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou à défaut sur référé de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le PRENEUR pourra si bon lui semble, résilier sans indemnité le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce dans les 10 jours de la notification de l'avis de l'expert.

Si le PRENEUR ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue des travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est inférieure à cent quatre vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou à défaut sur référé par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance, le BAILLEUR devra entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances. Etant précisé qu'en cas de continuité de l'exploitation par le PRENEUR, ce dernier continuera à s'acquitter du bon paiement des loyers et charge.

RS



En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

12) Redressement - Liquidation

En cas de liquidation de biens ou de redressement judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L. 621-28 du Code de Commerce, le bail sera résilié de plein droit après mise en demeure de se prononcer sur la poursuite du bail restée infructueuse pendant plus d'un mois constatée par jugement.

En cas de résiliation anticipée par l'administrateur ou le mandataire liquidateur, le BAILLEUR aura la faculté de solliciter des dommages-intérêts au PRENEUR.

13) Décès

En cas de décès du PRENEUR, devenu personne physique par suite de cession, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants-droit ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer les bénéfices de division et de discussion.

Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

14) Tolérance

Une tolérance du BAILLEUR relative à l'exécution des présentes ne pourra jamais être considérée comme droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

V - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de base de 94 500 € (euros) avec une franchise de loyer de deux mois à compter de la date de prise d'effet du bail.

Le BAILLEUR ayant opté pour le régime de la TVA, le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer majoré de la taxe au taux en vigueur, par prélèvement automatique, par trimestre et d'avance les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

La date de prise d'effet du bail est le 01/01/ 2008.

Il est expressément convenu que le loyer sera révisé conformément à l'article «VII - CLAUSE D'INDEXATION» du bail, mais ne pourra être inférieur au loyer de base fixé ci-dessus.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et autres, seront payées par prélèvement automatique.

En plus du loyer, le PRENEUR réglera trimestriellement au BAILLEUR ou à son représentant, sa quote-part des charges mentionnées à l'article «CHARGES», ainsi que sa participation aux taxes locatives, fournitures et prestations, et autres dépenses

telles que prévues à l'article «OBLIGATIONS GENERALES», et à l'article «CLAUSE RESOLUTOIRE» et qui seront devenues exigibles.

VI - CAUTION BANCAIRE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le PRENEUR remettra au BAILLEUR dans les 8 jours suivant la prise d'effet du bail une caution bancaire émanant d'un établissement notoirement solvable d'un montant de 60 466,77 € (euros), correspondant à six mois de loyer toutes charges comprises et taxes incluses du présent bail.

L'original de cette caution bancaire ainsi remise au BAILLEUR restera entre ses mains jusqu'à l'expiration du bail à titre de nantissement d'espèces en application des articles 2071 et suivants du Code Civil, et jusqu'au règlement de toutes sommes dont le PRENEUR pourra être débiteur à sa sortie.

La caution bancaire bénéficiera à l'acquéreur du BAILLEUR ou toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme propriétaire des locaux loués sur simple information au PRENEUR du transfert de propriété de l'immeuble.

En cas de procédure collective du PRENEUR, la caution bancaire sera acquise de plein droit au BAILLEUR par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant dus au jour de l'ouverture de la procédure collective.

Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt. Elle sera restituée au PRENEUR sous déduction des sommes dues.

En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée ou diminuée, proportionnellement à la variation du loyer et aux charges. Il en sera de même lors de chaque indexation.

Le dernier terme du loyer ne sera pas imputable sur le dépôt de garantie.

VII - CLAUSE D'INDEXATION PLAFONNEE

A partir de la date de prise d'effet du bail ci-dessus indiqué, le loyer actualisé sera indexé dans les conditions suivantes : les réajustements se feront au 1er janvier de chaque année (et pour la première fois le 1er janvier 2009), à partir du loyer actualisé comme indiqué ci-avant, et proportionnellement à la variation des indices nationaux du coût de la construction établis chaque trimestre par l'INSEE (base 100 au 4ème Trimestre 1953).

Sera retenu comme indice de référence, l'indice du 2ème trimestre 2007 valeur 1437, dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail ; et l'indice à comparer sera le dernier publié les 1er janvier de chaque année.

L'indexation s'appliquera proportionnellement aux variations entre l'index de référence et l'index de comparaison, tant pour le loyer principal que pour les avenants acceptés.

Toutefois, les parties conviennent de plafonner l'indexation annuelle à 3,5% par rapport au loyer précédemment indexé.

La présente clause d'indexation constitue un élément déterminant de la volonté de contracter des parties, faute de quoi, le présent bail n'eût pas été consenti. Si l'indexation prévue ci-dessus se révélait contraire, soit à la législation en vigueur telle que les Tribunaux l'interpréteront, soit à toute mesure législative ou réglementaire pouvant intervenir par la suite, les parties conviennent de lui substituer, par accord amiable ou à défaut par expertise, une autre formule conforme aux exigences légales et se rapprochant, dans la mesure du possible, des conditions ci-dessus. La résistance qui serait opposée par l'une des parties à la recherche d'une telle solution équivaldrait à un refus de sa part de poursuivre les relations contractuelles et entraînerait au gré de l'autre partie la résiliation anticipée du bail.

VIII - CHARGES

En plus du loyer prévu à l'article V du présent bail, le PRENEUR supportera toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses; actuelles et futures, et notamment celles décrites ci-après, mais ne s'y limitant pas.

- ✓ L'impôt foncier.
- ✓ Les réparations d'entretien telles que prévues dans l'article 605 du code civil l'entretien et le nettoyage des parties communes, y compris ses dépendances extérieures.
- ✓ L'eau froide, la location et l'entretien des compteurs d'eau, pour la distribution commune et privative.
- ✓ Les services de sécurité, de gardiennage et d'entretien de la copropriété.
- ✓ L'éclairage extérieur des parties communes.
- ✓ L'enlèvement des ordures, si ce service est assuré collectivement.
- ✓ L'entretien des espaces verts.
- ✓ Les honoraires de syndic ainsi que ceux d'administration récupérables.
- ✓ Les charges de copropriété ou d'association syndicale si le bâtiment relève de l'un de ces organismes.

Ces charges seront réparties entre les locataires de l'immeuble au prorata des surfaces louées.

A la prise d'effet du bail, le PRENEUR versera au BAILLEUR ou à son représentant une provision annuelle de charges fixées à 7% du montant du loyer annuel hors taxes.

Cette provision sera appelée trimestriellement en même temps que les loyers.

Ce taux sera révisé en plus ou en moins après connaissance de l'arrêté des comptes de charges de la première année du bail, ceci de manière à ce que le BAILLEUR n'ait

jamais à faire l'avance des fonds. Annuellement, il sera procédé, par le BAILLEUR ou son représentant, à un arrêté de compte que le PRENEUR s'oblige à régulariser de suite s'il est débiteur, sur présentation des justificatifs.

IX - ASSURANCES

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou autres actes délictueux ou criminels dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués ou dans les dépendances de l'immeuble avec ou sans effraction, le BAILLEUR et son gestionnaire n'ayant aucune obligation de surveillance.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux qui lui sont loués.

Le PRENEUR renonce à tous recours de ce chef contre le BAILLEUR et son gestionnaire ; de même qu'en cas de dégâts matériels et/ou immatériels, directs et/ou indirects causés aux lieux loués et objets ou marchandises s'y trouvant :

- ✓ par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité
- ✓ ou dans d'autres circonstances quelle qu'en soit la cause.

Le PRENEUR fera assurer, pour une somme suffisante, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances de son choix, notoirement solvables, dès la livraison des locaux, la totalité des meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées, ainsi que toutes installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux loués, contre les risques d'incendie, foudre, électricité, vol, toutes explosions, dommages aux appareils électriques, fumées, dégâts des eaux, bris de glace, le PRENEUR ne pouvant réclamer au BAILLEUR le remplacement des glaces au cas où elles viendraient à être brisées, chocs de véhicules terrestres, , trombes, cyclones, grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme et malveillance, terrorisme et sabotage, attentats. Il en justifiera au BAILLEUR à première réquisition de ce dernier.

En cas de suspension de l'exploitation du PRENEUR à la suite d'un incendie ou pour toute autre cause indépendante de la volonté du PRENEUR, les loyers seront dus intégralement au BAILLEUR pendant la durée maximum de deux ans.

Le PRENEUR contractera également une assurance pour tous les risques locatifs des voisins et tiers (recours des voisins et des tiers) à raison de tous dommages résultant de son activité, de ses biens, de son personnel. Le BAILLEUR sera considéré comme tiers vis-à-vis du PRENEUR.

Le PRENEUR devra souscrire une police responsabilité civile d'exploitation couvrant pour un montant de 4 500 000 Euros minimum les dommages corporels, et pour un montant hors taxes de 1 500 000 Euros minimum les dommages matériels et immatériels dont il pourra être tenu pour responsable.

Le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR et présenter ces quittances au BAILLEUR à première demande, de même qu'en cas d'expropriation, ou de destruction de l'immeuble, totale ou partielle, le BAILLEUR

n'ayant aucune obligation de remplacement du PRENEUR ou de reconstruction des locaux.

Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, et justifier, à tout moment au BAILLEUR, de la validité de ses assurances et du paiement des primes. En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR, une attestation d'assurances délivrée par les compagnies d'assurance, précisant pour chacun des risques garantis, le montant des capitaux couverts et certifiant que les renonciations à recours ont bien été stipulées dans les contrats souscrits, et un tableau des garanties.

Les polices du PRENEUR et du BAILLEUR, contenant des renonciations à recours réciproques, il est bien entendu que, si ces renonciations étaient dénoncées par les assureurs, les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

En cas de sinistre, le PRENEUR devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au BAILLEUR, d'autre part tout sinistre quelle que soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les CINQ JOURS.

Le PRENEUR souscrira également un abonnement Prévention et Contrôle Incendie auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Le PRENEUR sera tenu de faire vérifier au moins une fois par an ses installations électriques par un Organisme agréé par l'Assemblée Plénière précitée et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'Organisme vérificateur dans les SIX MOIS qui suivent.

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre accès des lieux aux Assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués et de tous sinistres, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

Le BAILLEUR et ses assureurs déclarent toutefois renoncer à tout recours à l'égard du PRENEUR et de ses assureurs (sauf en cas de faute intentionnelle). Le PRENEUR devra se faire assurer pour :

- ✓ ses aménagements, immeubles par nature ou par destination
- ✓ son mobilier
- ✓ son matériel
- ✓ ses marchandises
- ✓ ses pertes d'exploitation Contre les risques suivants :
 - o incendie et explosion, foudre,

115
—


- dégâts des eaux,
- vols,
- bris de glace,
- responsabilité civile et recours des voisins et des tiers,
- vandalisme

Le PRENEUR à s'assurer comme bon lui semble pour tous autres risques.

En vue d'informer le BAILLEUR de la bonne exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR prend l'engagement de faire parvenir au BAILLEUR une attestation d'assurance certifiée, au plus tard 8 jours avant la date d'entrée dans les lieux.

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée par lui.

Le PRENEUR, tant pour son compte que pour celui de son assureur, déclare renoncer à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, son gestionnaire et le Syndicat de copropriété, ses membres et le syndic s'il y a lieu pour les risques sus-visés ; le BAILLEUR et ses assureurs déclarant comme ci-dessus renoncer à tout recours à l'égard du PRENEUR et de ses assureurs.

Les polices du PRENEUR devront comporter mention de cette renonciation à recours.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Si, après avoir obtenu l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR donne en sous-location tout ou partie des lieux loués, il devra faire en sorte que chaque sous-locataire s'engage aux mêmes obligations d'assurances et de renonciation contre le BAILLEUR, son gestionnaire et son assureur, et en informer son propre assureur.

Le PRENEUR s'engage à porter à la connaissance de son assureur l'intégralité des dispositions de cet article.

X - CESSION - DROIT DE PREFERENCE

1) Cession

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, son droit au bail seul. Il pourra céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce après agrément du BAILLEUR qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des

motifs sérieux et légitimes. Le PRENEUR restera garant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de plein droit de ladite cession.

2) Droit de préférence

Si pour quelle que raison que ce soit, le PRENEUR venait à céder son droit au bail seul, et ce, quelles qu'en soient la forme et les modalités y compris en cas d'adjudication (sauf cession autorisée au titre du paragraphe ci-dessus), le BAILLEUR dispose d'un droit de préférence.

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

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 non-exercice du droit de préférence ne vaudra pas agrément de cession.

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

En cas de faillite ou de règlement judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou l'administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au présent article.

Aucune cession ne pourra être réalisée si le PRENEUR n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

XI - SOUS-LOCATIONS

Le PRENEUR ne peut ni sous-louer, tout ou partie des lieux loués, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit dans leur jouissance, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR est autorisé à sous-louer les locaux à toute société dans laquelle le groupe KERIA détient plus de 51% du capital et dont l'activité est conforme à la destination précisée dans le présent bail.

XII - CREDIT -BAIL

Dans le cas où le BAILLEUR céderait son local dans le cadre d'un financement en crédit-bail, cette vente sera signifiée au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dès avant sa réalisation.

Le BAILLEUR étant, dans le cadre du contrat de crédit-bail éventuel, locataire de la société de crédit-bail, le PRENEUR deviendra alors sous-locataire du BAILLEUR, ce qu'il accepte expressément.

Le crédit-PRENEUR se porte fort en cas de résiliation du crédit-bail d'obtenir de la part du crédit-BAILLEUR un bail commercial au profit du sous-locataire.

Les conditions du présent bail continueront à s'appliquer dans les rapports entre le BAILLEUR devenu locataire de la société de crédit-bail et le PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à remettre une copie du présent bail au crédit-BAILLEUR.

Le PRENEUR devenu sous-locataire, pourra se prévaloir à l'encontre du crédit-PRENEUR et du crédit-BAILLEUR des dispositions des articles L145-1 et suivants du Code du Commerce, le crédit-BAILLEUR sera tenu de reconnaître au sous-locataire la propriété commerciale.

A défaut la globalité de la clause XII CREDIT BAIL sera réputée non écrite.

Le BAILLEUR produira un engagement du crédit-BAILLEUR relatif à l'ensemble des dispositions figurant ci-dessus, en même temps que la signification de la vente.

Le PRENEUR, devenu sous-locataire renonce à tous recours en responsabilité contre le crédit-BAILLEUR et s'engage à insérer dans les polices d'assurance une clause de renonciation à recours contre le crédit-BAILLEUR et le crédit-PRENEUR qui en feront de même au profit du sous-locataire. Le sous-locataire ne sera pas tenu des engagements résultant du crédit-bail.

XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul trimestre de loyer à son échéance exacte ou d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent bail et de ses annexes, de même qu'en cas de violation par le locataire des obligations qui lui sont imposées par les textes législatifs ou réglementaires, et un mois après envoi d'un simple commandement de payer, ou d'une sommation d'exécution restée infructueuse et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause ; le présent bail sera résilié de plein droit et l'expulsion du PRENEUR pourra avoir lieu ; sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité et nonobstant toutes offres ultérieures de payer ou d'exécuter.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater l'acquisition de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

En cas de liquidation de biens ou de redressement judiciaire et de résiliation du présent bail par le syndic de faillite, le dépôt de garantie prévu à l'article VI restera

 75

de plein droit au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de la production de la créance du BAILLEUR si celle-ci est supérieure au montant du dépôt de garantie.

XIV - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le PRENEUR reconnaît avoir été informé de l'état des risques naturels et technologiques concernant la zone d'implantation des locaux. Les diagnostics sont joints en annexe.

XV - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent bail et ses suites, seront supportés par le PRENEUR, y compris les frais de rédaction de 500 € HT, à régler à l'ordre d'AFORGE IMMOBILIER.

Notamment les frais, et plus généralement, toutes les dépenses exposées par le BAILLEUR à l'occasion des procédures entreprises contre le PRENEUR pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du présent bail, y compris les droits de recette des huissiers, devront être remboursés par le PRENEUR, à première demande du BAILLEUR.

XVI - HONORAIRES

Le Preneur réglera à la Société CSC, dont le siège social est à LILLE, 19 Rue Delezenne et représentée par Monsieur Franck Barbé, les honoraires de commercialisation d'un montant de 24 500 € HT (Vingt quatre mille cinq cent euros hors taxes) ~~lors de la signature du Bail définitif~~ conformément au Mandat exclusif N°07 01 045. *dès la levée des conditions suspensives*

XVII - LITIGES

Tous les litiges pouvant survenir à l'occasion du présent bail, de l'occupation des lieux, sont de la compétence exclusive du Tribunal du lieu du domicile du BAILLEUR.

XVIII - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et ses suites, les parties font éléction de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ANNEXE 1 PLANS

ANNEXE 2 REGLEMENT DE COPROPRIETE

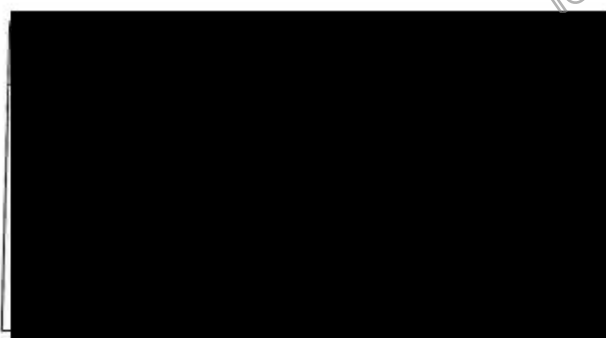
ANNEXE 3 DIAGNOSTICS ERNT

ANNEXE 4 POUVOIR

Fait à PARIS

Le 18 décembre 2007

En 2 exemplaires



idential
Quentin
rrano.com
025 08:00 EDT

LE PRENEUR¹
« Lu et approuvé, bon pour accord »

F. ROUSSET

¹ Faire précéder sa signature de la mention manuscrite : « Lu et approuvé, bon pour accord »