

**BAIL COMMERCIAL**

**« CLAYE SOUILLY »**

**ENTRE LES SOUSSIGNES:**



**ci-après désignée LE BAILLEUR,**

**D'UNE PART**

**ET**

**- Madame Aurélie BARBE,**

Agissant au nom et pour le compte de la Société **KERIA**, Société anonyme au capital de 10.286.640 €, dont le siège social est à ECHIROLLES CEDEX 38436 – Parc sud Galaxie, Espace Orion, 4 rue des Tropiques, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 324 904 267,

Venant aux droits de la société **LUMIREVE SA**, société inscrite sous le numéro SIREN Créteil B. 311.129.506,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**ci-après désignée LE PRENEUR,**

**D'AUTRE PART**

ND B

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

I - Aux termes d'un acte de crédit-bail immobilier conclu selon acte authentique en date à Paris du 09 février 1989 avec [REDACTED] E a financé l'acquisition d'un ensemble immobilier composé de bureaux et magasin sis à CLAYE SOUILLY (Seine et Marne) CD 212 au Lieu-Dit « Le Trou Guignant » référence comme suit au cadastre :

- Section ZB, n° 246, lot n° 2,

comportant une zone aménagée en parkings pour automobiles, un bâtiment à usage de magasin de vente, réserves et bureaux d'une superficie développée d'environ 800 m<sup>2</sup>.

Ledit contrat de crédit-bail a été conclu pour une durée de 15 années qui ont commencé à courir le 1 octobre 1988 pour se terminer le 30 septembre 2003.

Cet acte a été consenti sous diverses charges et conditions que les parties dispensent de rappeler ici.

II – Contrat de Sous-Location - Aux termes d'un premier acte sous seing privé en date du 04 août 1988, et avec l'accord de la société [REDACTED] donné le 5 août 1988, la [REDACTED] susnommée et domiciliée, a donné lesdits biens immobiliers à bail à titre de sous-location, à la Société LUMIREVE, Société anonyme dont le siège social était à SAINT MAURICE (Val de Marne), 14/16 avenue des Canadiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 311.129.506, les biens sis à TINQUEUX, avenue Sarah Bernhardt et ci-avant désignés,

Précision donnée que la société KERIA est venue aux droits de la société LUMIREVE pour l'avoir absorbée par voie de fusion ;

Ce bail de sous-location a été fait pour une durée ayant commencé à courir le 1 août 1988 pour se terminer le 31 juillet 1997 pour ensuite être tacitement reconduit : il a été renouvelé pour une durée débutant le 9 avril 2001 pour se terminer le 30 septembre 2003 moyennant un loyer annuel alors fixé à CINQ CENT MILLE (500.000) francs payable trimestriellement, à terme à échoir et révisable triennalement.

Le BAILLEUR et le PRENEUR ont déclaré être respectivement remplis de leurs droits au titre de l'exécution de cette sous-location avant que de passer à la conclusion du présent bail commercial qui remplace toute convention antérieure.

III – Contrat de Promesse de Bail Commercial - Aux termes de l'acte précité du 9 avril 2001, [REDACTED] a consenti à la Société LUMIREVE précitée (aux droits de laquelle est venue la société KERIA), une promesse de bail commercial ; le bail devant être conclu pour une durée de neuf années, avec faculté de résiliation triennale au bénéfice du PRENEUR.

IV – La Société [REDACTED] déclare avoir levé l'option d'achat du contrat de crédit-bail immobilier conclu avec la société [REDACTED] et avoir acquis en pleine propriété l'ensemble immobilier, objet des présentes, de telle sorte qu'il est passé à la conclusion du bail commercial conformément à la promesse du 9 avril 2001.

ND

B

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :****BAIL - DESIGNATION**

Le BAILLEUR, par les présentes, donne à bail à loyer au PRENEUR, à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels ledit Code a été complété et modifié, l'immeuble dont la désignation suit :

à CLAYE SOUILLY (Seine et Marne) CD 212 au Lieu-Dit « Le Trou Guignant » référencé comme suit au cadastre Section ZB, n° 246, lot n° 2,

comportant une zone aménagée en parkings pour automobiles, un bâtiment à usage de magasin de vente, réserves et bureaux d'une superficie développée d'environ 800 m<sup>2</sup>.

ainsi et au surplus tels que ces locaux existent et se comportent avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper de longue date.

Les travaux de mise en conformité et aux normes de sécurité des locaux objets des présentes resteront à la charge du PRENEUR notamment lorsqu'ils seront la conséquence de travaux engagés par le PRENEUR ou d'un changement de réglementation.

**DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 01 avril 2004 pour se terminer le 31 mars 2013.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Nouveau Code de Commerce le PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 du Nouveau Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

**DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le PRENEUR à l'exploitation d'un fonds de commerce « d'équipement de la maison et de la personne ».

Par application des dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le PRENEUR devra faire connaître son intention au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

19

Par application des dispositions des articles L 145-48 et L 145-9 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de signifier au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devant être notifié par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds.

Le BAILLEUR devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance.

## CHARGES ET CONDITIONS

### 1° - Concernant LE PRENEUR

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

### ARTICLE 1 - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR occupant dès à présent les lieux, les prend dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts, et autres que celles résultant de l'application des dispositions de l'article 606 du code Civil pour que les lieux soient exploitables pour leur destination actuelle.

### ARTICLE 2 - ENTRETIEN - REPARATIONS

Le PRENEUR assumera l'obligation d'effectuer tous les travaux de nature immobilière ou mobilière, autres que ceux limitativement mis à la charge du BAILLEUR par la loi (article 606 du Code Civil), nécessaires pour mettre les locaux en état d'exploitation pour le commerce ci-dessus autorisé. Le BAILLEUR autorisera l'exécution desdits travaux selon plan et descriptif qui lui seront communiqués.

Le PRENEUR s'engagera à faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son établissement, à l'entière décharge du BAILLEUR.

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

Sera à la charge du PRENEUR l'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc...

Le PRENEUR entretiendra également les robinets d'eau et de gaz s'il y a lieu en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient hors les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

29

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

A l'expiration du bail, Le PRENEUR rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement, dans le cadre d'une utilisation normale des locaux.

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

Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

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

### ARTICLE 3 - GARANTIE

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

### ARTICLE 4- CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

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

TROUBLES. Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, Il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc...

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

OUVERTURE - ACHALANDAGE. Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de les affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée on usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

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

29

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

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

ENSEIGNE. Le PRENEUR pourra installer une enseigne extérieure portant son enseigne commerciale et la nature de son commerce.

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

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

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

#### ARTICLE 5 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers ou installations, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et au vu de plans préalables communiqués au BAILLEUR, lequel ne pourra toutefois refuser son consentement sans motif légitime. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR, et dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE 6 - AMELIORATIONS

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale tout immeuble par destination réalisés par le PRENEUR, resteront en fin de bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

Le PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement écrit du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

179



ARTICLE 7 - TRAVAUX

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse des travaux indispensables pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, sous réserve toutefois que le BAILLEUR (ou son représentant) informe préalablement le PRENEUR (et au moins 10 jours avant le début des travaux) en lui communiquant le planning des travaux et ce, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

Le PRENEUR ne pourra s'opposer à la réalisation des travaux.

ARTICLE 8 - IMPOTS

Le PRENEUR acquittera ses contributions et taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition, et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera au BAILLEUR la taxe foncière afférente aux locaux loués.

ARTICLE 9 - ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des Compagnies d'Assurances Françaises notoirement solvables contre l'incendie, le vol et les dégradations de toutes natures, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, vitrines, enseignes et devantures, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosions du gaz, bris de glaces, perte d'exploitation responsabilité civile et généralement tous autres risques ; il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée dans les lieux loués consisterait en « *de la vente de meubles, salons, literie/cuir* », le surcoût d'assurance en résultant pour le BAILLEUR sera pris en charge par le PRENEUR.

ARTICLE 10 - VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL, mais en dehors des heures d'ouverture au public des locaux, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR au moins 24 heures à l'avance.

Sous réserve d'avoir été préalablement Informé par le BAILLEUR ou son représentant, le PRENEUR devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins, sans que cela puisse nuire à l'exploitation du fonds.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL. En cas de mise en vente des locaux ou dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués ; toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 8 heures à 10 heures et de 19 heures à 20 heures,

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

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

#### ARTICLE 11 - DEMOLITION DE L'IMMEUBLE - EXPROPRIATION

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

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

#### ARTICLE 12- INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles qu'en soient la cause et la durée de l'interruption, le tout sauf mise en cause de la responsabilité exclusive du BAILLEUR au titre de cette interruption de services. Mais le BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

#### ARTICLE 13- CESSIONS - SOUS-LOCATIONS

Le PRENEUR pourra céder son droit au bail en respectant la destination des locaux et sous-louer, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR après toutefois avoir informé le BAILLEUR des opérations (cession de bail ou sous-location) projetées et après lui avoir communiqué les actes en projet, et sauf refus du BAILLEUR motivé par l'insolvabilité du cessionnaire du bail ou du sous-locataire.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte authentique ou sous seing privés auquel le BAILLEUR sera appelé par convocation au moins 20 jours avant la signature de l'acte précité. Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR envers le BAILLEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Un original ou une expédition de l'acte de cession ou de sous-location devra être remis au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

Si la cession ou la sous-location intervient avant la troisième (3ème) date anniversaire de signature des présentes, le PRENEUR restera solidairement garant avec le cessionnaire ou le sous-locataire du paiement des loyers au BAILLEUR et de l'exécution du bail jusqu'à la troisième (3ème) date anniversaire de signature des présentes.

Si la cession ou la sous-location intervient après la troisième (3ème) date anniversaire de signature des présentes, le PRENEUR restera solidairement garant avec le cessionnaire ou le sous-locataire du paiement des loyers au BAILLEUR et de l'exécution du bail pendant une période de DEUX (2) années à compter de la réalisation de la cession ou de la sous-location.

ru  
G

#### ARTICLE 14 - TOLERANCES

Toutes les tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être les fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme une modification ou une suppression de ces conditions et usages ou une renonciation à s'en prévaloir.

#### ARTICLE 15 - LOIS ET USAGES LOCAUX

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

#### ARTICLE 16 – REMISE DES CLEFS

Le PRENEUR devra remettre les clefs des locaux (en ce compris toute clef ou badge magnétique) ainsi éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

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

#### ARTICLE 17- NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantira pas le PRENEUR et par conséquence, déclinera toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolages ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par les tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués,
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines sauf responsabilité avérée du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à indemniser le BAILLEUR en cas de mise en cause de la responsabilité du PRENEUR.

ND  
B

## ARTICLE 18- DROIT DE PREFERENCE

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR envisageait de céder le bien immobilier loué, il s'engagera à réserver la préférence d'acquisition dudit bien immobilier à la société KERIA aux mêmes charges, prix et conditions.

Le BAILLEUR fera connaître à la société KERIA par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire le prix offert et ses modalités de paiement ainsi que les conditions générales de la vente projetée.

La société KERIA disposera alors d'un délai d'un (1) mois à compter du jour de la réception de la notification des conditions de vente pour exercer son droit de préférence, pour elle-même ou pour toute autre société foncière de son groupe en restant solidaire de celle-ci, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire à l'adresse du BAILLEUR.

La présente stipulation est conclue intutus personae dans la personne et au seul profit de la société KERIA et/ou des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233 – I du code de commerce et/ou encore que Monsieur Marcel BARBE contrôle directement ou indirectement ; elle est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement et pas même au cessionnaire du droit au bail ou au sous-locataire, en ce compris en cas d'apport ou de transmission universelle de patrimoine à l'exception toutefois des opérations précitées si elles interviennent au sein de KERIA et/ou des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

La société KERIA ne pourra se prévaloir des présentes dispositions que pour autant qu'à la date d'exercice de son droit de préférence, KERIA a parfaitement exécuté ses obligations envers le BAILLEUR au titre du bail objet des présentes.

Pour l'application des présentes, il convient d'entendre par « cession » :

- la cession à titre onéreux du bien immobilier propriété de la [REDACTED] une personne autre qu'une société détenue majoritairement par le BAILLEUR ou ses ascendants ou ses descendants, et
- l'apport ou la cession à titre onéreux isolé du bien immobilier propriété de la [REDACTED] à une personne autre qu'une société détenue majoritairement par le BAILLEUR ou ses ascendants ou ses descendants, et
- l'apport ou la cession à titre onéreux isolé du bien immobilier propriété de la [REDACTED] à une société foncière constituée par des associés originaires de la société bailleuse ou par leurs descendants directs.

De même ne sera pas assimilé à une cession permettant l'exercice du droit de préférence, le transfert à titre gratuit ou onéreux du bien immobilier propriété de la [REDACTED] directement ou indirectement au profit des ascendants ou des héritiers du BAILLEUR, ni même encore la cession d'un contrat ou d'une option de crédit-bail ou encore l'exercice d'une option issue d'un contrat de crédit-bail, ni encore le transfert des parts sociales (ou leur démembrement) constituant le capital social du BAILLEUR.

179 63

## LOYER

En outre, et conformément aux dispositions de la promesse de bail commercial du 9 avril 2001,

le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel résultant de l'application à la somme de soixante seize mille deux cent vingt cinq (76.225) € de la variation des indices du coût de la construction entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2000 (soit 1093) et le dernier indice connu au 3<sup>ème</sup> Trimestre 2003 (soit 1203), soit un loyer à l'origine de QUATRE VINGT TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT SEIZE euros et TRENTE DEUX CENTS (83.896,32 €) HT et hors charges, que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par le BAILLEUR, de la manière suivante :

- trimestriellement et d'avance ;

Tous paiements seront effectués par chèque, virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par le BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR, et sous la condition que la facture soit envoyée au PRENEUR au moins 20 jours avant l'échéance concernée.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De convention expresse entre les parties, le présent bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ci-dessus fixé s'entendant hors taxes. En conséquence, le BAILLEUR devra faire les déclarations nécessaires quant à l'assujettissement de ce bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qu'il devra facturer au PRENEUR, en sus du loyer ci-dessus fixé.

Le supplément de charges dû à l'imposition ci-dessus prévu, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

## CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires et, un (1) mois après un simple commandement de payer, fait à personne ou à domicile ci-après élu, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un mois ci dessus, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

De même, il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une sommation d'exécuter faite par acte extrajudiciaire valablement délivré, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un (1) mois ci dessus, demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

179



En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire, le PRENEUR devra quitter les lieux loués sans terme ni délai. S'il refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens.

### REVISION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer fixé ci-dessus sur *l'Indice National du Coût de la Construction, tel qu'il sera publié trimestriellement par l'INSEE.*

Il est d'un commun accord constaté que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention et avec l'activité du BAILLEUR.

Le loyer a été fixé sur la base de l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2003 (*valeur 1203*).

Il fera l'objet d'une révision triennale en plus ou en moins à sa date anniversaire selon la formule suivante :

$$Ln = \frac{Lo \times A}{Ao}$$

dans laquelle: Ln est le nouveau loyer,  
Lo est le loyer d'origine,  
Ao est l'indice de base,  
A est l'indice de révision.

Il est précisé que l'indice de révision sera le dernier indice publié à la date de révision.

A titre d'information, à la date des présentes, et à raison de la révision triennale opérée sur la base de l'indice national du coût de la construction tel que publié par l'INSEE au 3<sup>ème</sup> Trimestre 2006 (*valeur 1381*), le loyer a été porté au 1<sup>er</sup> avril 2007 à la somme HT et hors charges de 96.309,90 € ;

Si pour une raison quelconque l'indice pris en considération cessait d'être publié, ou devenait inapplicable et s'il n'était pas officiellement remplacé par un nouvel indice, ce dernier sera choisi d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord amiable, ce nouvel indice sera déterminé par arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre. Faute pour l'une ou l'autre d'entre elles d'y procéder dans le mois qui suivra la sommation d'avoir à le faire, cette désignation sera effectuée par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en référé

Faute par les deux arbitres de parvenir à un accord dans le mois qui suivra la désignation du dernier d'entre eux, un troisième arbitre sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente, avec mission de déterminer le nouvel indice.

Ce troisième arbitre statuera en droit et sa décision ne sera pas susceptible d'appel.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que ladite clause d'indexation est une condition essentielle et déterminante du bail à défaut de laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

ND 

### DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement au PRENEUR, une somme représentant TROIS (3) mois de loyer.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du code civil pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité et somme de quelque nature qu'elle soit que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

En cas de variation du loyer, elle sera augmentée ou diminuée dans la même proportion, pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à TROIS (3) mois de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le PRENEUR versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution de loyer, le BAILLEUR restituera au PRENEUR la somme en excédent.

A titre d'information, à la date des présentes et depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007, le dépôt de garantie est fixée à la somme de ~~trente deux mille cent trois euros et trente cents (32.103,30 €)~~ ;  
vingt quatre mille soixante dix sept euros (24 097,05 € HT)

Le BAILLEUR s'engagera à restituer le dépôt de garantie au PRENEUR, au plus tard trois (3) mois après l'expiration du bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat.

### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le bail sera présenté à la formalité d'enregistrement aux frais du PRENEUR.

Conformément au décret du 7 août 1973, le BAILLEUR déclare vouloir être assujetti à la taxe à la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260.1.5 du Code Général des Impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe 2 dudit Code.

Le PRENEUR s'engagera à rembourser au BAILLEUR la taxe à la valeur ajoutée réglée à la Recette des Impôts et due sur le présent bail, sur présentation de facture qui lui sera remise par le BAILLEUR.

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

### FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige à l'exception des honoraires du conseil du BAILLEUR.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

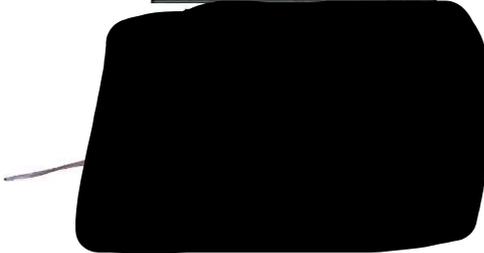
- le BAILLEUR en son domicile ou siège sus-indiqué,
- le PRENEUR dans les lieux loués.

Par dérogation aux dispositions du décret sus-énoncé du Code de Commerce, toutes significations, demandes et autres prévues par ledit Code, ne seront valablement faites qu'à la personne du BAILLEUR à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

AINSI FAIT ET SIGNE, EN TROIS ORIGINAUX,  
A CLAYE SOUILLY  
LE 04 octobre 2007.

**POUR LE BAILLEUR**



**POUR LE PRENEUR**

La société KERIA



Madame Aurélie BARBE

**KERIA**

S.A au capital de 8 510 610 €  
Parc Sud Galaxie / 4, rue des Tropiques  
38436 ECHIROLLES Cedex  
R.C. 828367 - Code APE 524 J - SIREN 324 904 267