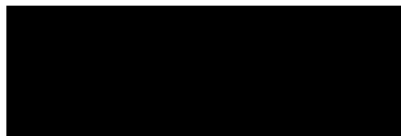


BAIL COMMERCIAL

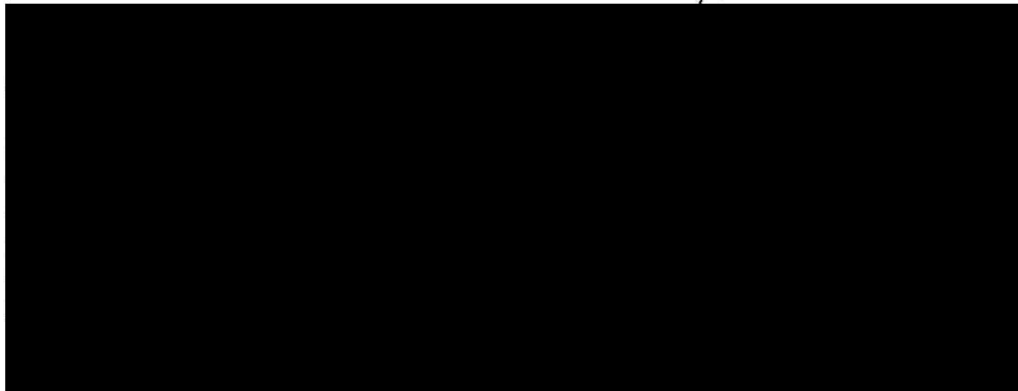
ENTRE



ET



ENTRE LES SOUSSIGNES :

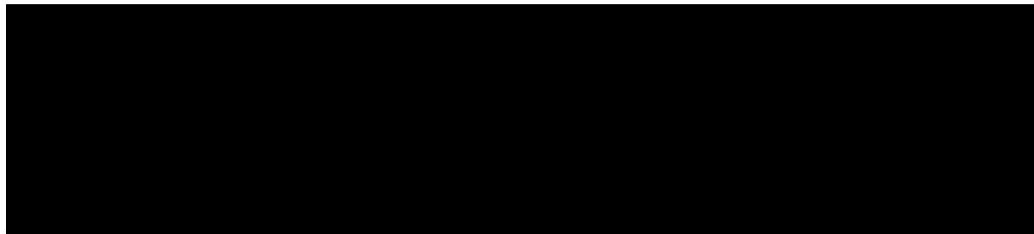

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes
en vertu de l'article XII des statuts de ladite
société.

ET :

Monsieur Christian BARBE demeurant

Représentant la société KÉRIA
dont le siège social est Parc Sud Galacé, Espace Ouon
4 rue des Tropiques 38436 ECHIROLLES CEDEX
au capital de 22.000.000 F
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de sous le n°
ou toute personne morale ou physique qu'elle voudrait
bien vouloir se substituer.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :



13



les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble appartenant au bailleur sis à PORTET SUR GARONNE, 9, Avenue de l'Enclos (31120), (bâtiment Z représenté sur le plan annexé).

DESIGNATION :

Un local au rez-de-chaussée d'une superficie approximative de 960 m2 (neuf cent soixante), à l'aplomb des murs, suivant plan annexé.

Précision faite que les parkings dépendant du local restent la propriété de la société bailleresse.

Le locataire ayant visité le bâtiment déclare le prendre dans son état actuel.

DUREE:

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières consécutives qui commenceront à courir le 02 mai 1997 pour se terminer le 01 mai 2008

→ 01/05/2006

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués pourront être exploités par le preneur à l'usage de tous commerces sauf la restauration rapide du type MAC-DONALD'S, QUICK , etc... , (accords particuliers MAC DONALD'S - SEBBAH Martial).

05

1/18

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1. Etat des lieux

Il prendra les lieux dans leur état, sans pouvoir exiger aucun supplément.

2. Entretien, réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait et de celui de son personnel ou de sa clientèle, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteraient exclusivement à la charge du bailleur.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures ; le tout devra être maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites tous les cinq ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermetures, seront à sa charge exclusivement, ainsi que l'entretien des espaces verts et parkings.

3. Garnissement

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

4. Transformations

Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

82
ms

5°- Changement de distribution -

Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit au paragraphe 4° ci-dessus.

6°- Améliorations -

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

7°- Travaux -

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

8°- Jouissance des lieux -

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs, et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. , et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc.,

9°- Exploitation du commerce -

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter ; le local devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermetures d'usage ;

SS

MS

Aucun étalage ne sera fait en dehors.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée du local.

10° Impôts et charges diverses

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. IL devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises. Le preneur s'oblige à payer toutes les charges et taxes qui lui sont dues au prorata de la surface louée en même temps que chaque terme de loyer.

L'impôt foncier est à la charge exclusive du preneur.

11°- Assurances.

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce. La Société s'engage à assurer l'immeuble à sa valeur de reconstruction à neuf et également de s'assurer contre la perte de bail et d'exploitation.

En cas de destruction de l'immeuble de quelque nature que ce soit, la société s'engage à faire bénéficier le bailleur du montant remboursé par l'assurance de la valeur du droit au bail, à l'exclusion des primes concernant la perte d'exploitation ; en contre-partie le bailleur s'engage à reconstruire un immeuble identique au précédent, sous réserve des autorisations administratives en vigueur et à ce que le bail soit reconduit dans les mêmes conditions.

3

MS

12. Cession sous-location

Le preneur pourra céder son droit au présent bail, et sous-louer en tout ou partie, les locaux loués, sans consentement exprès et par écrit du bailleur.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, pour la durée de neuf années maximum.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui.

13. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos.

Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour ouvrable.

14. Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

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

La remise des clefs se fera lors de l'entrée dans les locaux et au plus tard le 02 mai 1997

Si pour une quelconque raison, ceux-ci ne pouvaient être livrés à cette date, le propriétaire ne pourrait en aucun cas en être tenu pour responsable. Le loyer ne partirait dans ce cas qu'à la remise des clefs.

\$

MS

15° Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Exonérations de responsabilité

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

Il s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit, tout ou partie du même immeuble, pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur, notamment restauration rapide.

Le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes du concierge, et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation, à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

LOIS ET USAGES

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

83

AS

LOYER

8ème page

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de SEPT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (750.000 F) payable par trimestre et d'avance, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou dans les bureaux de son mandataire, ou en tout autre endroit indiqué par eux, le premier des mois de Janvier, Avril, Juillet, et Octobre de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu le 01. juin 1997

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable toutes les trois années, en prenant pour base l'indice INSEE du coût de la construction, étant précisé que le dernier indice connu est celui du deuxième trimestre 1996 de mille vingt neuf francs (1029)

REPRISE DES TRAVAUX

Le preneur remboursera au bailleur sur facture les travaux d'aménagement effectués dans le local pour un montant de

DROITS D'ENTREE ET REPRISE D'AMENAGEMENT

Pour garantir l'exécution du présent bail, le preneur a versé à l'instant même au bailleur, qui le reconnaît, la somme de un million trois cent mille francs (1.300.000 F) hors taxes, représentant le droit d'entrée et la reprise des aménagements existant.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions - qui sont toutes de rigueur - du présent bail, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter faits à une personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, et mentionnant ce délai, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

MS

9ème page

SOLIDARITE et INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

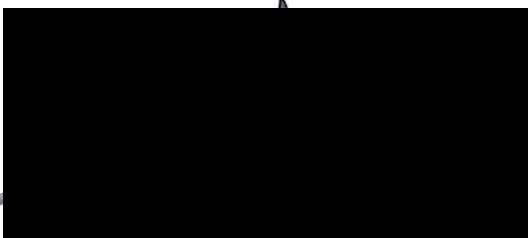
Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.



Toulouse le 9 Avril 1997

