

# BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"  
d'une part,

ET :

La société KERIA, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 26 711 000 francs dont le siège social est à Echirrolles (38130) 4, rue des Tropiques, immatriculée au RCS de Grenoble n° B 324 904 267, représentée par Monsieur Christian BARBE dûment habilité à cet effet en qualité de Président du Directoire.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"  
d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

## ARTICLE I - NATURE DU BAIL

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer à titre commercial et sous le régime du décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents au Preneur qui accepte et déclare bien les connaître, les lieux ci-après désignés.

## ARTICLE II - DESIGNATION

Un local commercial de 825 m<sup>2</sup> environ dont 709 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> environ de surface de vente situé à Gap (05000) route des Fauvins ZAC de la Luysanne sur un terrain de 1 893 m<sup>2</sup> cadastré section AP n° 215-216 lieudit avenue d'Embrun formant le lot 5 de la ZAC de la Luysanne.

Ainsi que le tout existe et comporte sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte, et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent.

Il est stipulé que les locaux loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

Le Preneur s'engage à faire effectuer dans les lieux à ses frais les aménagements qu'il désirera, à les entretenir et les rendre en bon état sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité.

### **ARTICLE III - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives :

à compter du : A L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE TRAVAUX ET AU PLUS TARD LE QUINZE SEPTEMBRE MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF

Conformément à la loi, le Preneur pourra user de sa faculté de résiliation à l'expiration de la première période triennale, en prévenant le bailleur au moins 6 mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

### **ARTICLE IV - CONDITIONS**

Le présent bail est fait et accepté aux conditions ordinaires et de droit et aux conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter sous peine de résiliation immédiate, à la seule volonté du Bailleur, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, toutes tolérances du Bailleur ne pouvant jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

#### **A - DESTINATION**

1°/ Le Preneur s'engage :

- à garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis pendant toute la durée du bail, de matériel, de marchandises et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

- à maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

- à n'utiliser les lieux loués qu'à usage de local commercial conformément à son objet social : équipement de la maison, équipement de la personne.

Le Preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, changer la destination des lieux loués ni la nature du commerce exploité dans les locaux. Il pourra, toutefois, adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires en se conformant à la procédure prévue par les textes en vigueur.

2°/ L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précitées n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, qu'il doit obtenir pour l'utilisation des locaux pour l'exercice de ses activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

3°/ Le preneur devra prendre à sa charge tous travaux, adjonction ou transformation d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les règlements d'hygiène et de sécurité lors de son installation et pendant la durée du bail, le Bailleur n'entendant assurer aucune garantie de conformité dans ce domaine.

4°/ Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes les sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

5°/ Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

6°/ La destination ci-dessus prévue est consentie et acceptée à l'exclusion de toute autre utilisation, le Preneur ne pouvant exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locataires copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

## **B - ENTRETIEN - REPARATIONS :**

Le Preneur s'engage également :

1°/ - à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucun travaux ou réparations pendant la durée du bail.

2°/ - à ne pas charger les planchers au-delà des normes fixées par l'architecte constructeur de l'immeuble.

3°/ - à entretenir les lieux en bon état tant du point de vue des grosses réparations que des réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail et les rendre tels à son expiration, étant entendu que le Preneur prendra à sa charge la quote-part de ses locaux dans les travaux faits sur les parties communes, sauf celles visées par l'article 606 du Code Civil. Le Bailleur s'engage à faire passer une entreprise pour vérifier l'étanchéité du bâtiment.

4°/ - à souffrir les grosses réparations qui deviendront nécessaires pendant la durée du présent bail, conformément à l'article 1724 du Code Civil, mais sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure et qu'ils ne gênent pas le libre accès des lieux loués. En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

5°/ - à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux à charge pour lui d'exercer un recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les copropriétaires voisins s'il y a lieu.

6°/ - à maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité les installations électriques et les faire vérifier annuellement par un vérificateur agréé ainsi que les installations de chauffage, mécaniques, de lutte contre l'incendie et autres, faisant partie

des lieux loués et à prendre toute mesure pour éviter les dommages du gel aux canalisations intérieures aux locaux.

7°/ - à permettre au Bailleur, à son agent ou représentant ou à son architecte ou toute autre personne de son choix, toutes les fois que le Bailleur le jugera utile, durant les jours ouvrables, y compris les jours fériés en cas d'urgence, le libre accès aux lieux loués lui permettant notamment de vérifier l'état des immeubles ou des installations.

8°/ - à accepter, qu'à défaut par lui d'avoir effectué les travaux mis à sa charge, le Bailleur entreprenne 30 jours après une sommation qui lui serait faite par lettre recommandée restée infructueuse, sauf bien entendu en cas d'urgence dûment établie, en son lieu et place, lesdits travaux à des prix compétitifs, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur ainsi que tous les frais et honoraires encourus, dans les quinze jours d'un appel qui serait adressé au Preneur par le Bailleur.

9°/ - à informer immédiatement et sans délai et par écrit le Bailleur ou son mandataire de toute réparation, déprédation ou dégradation qui se seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à la déclaration aux assureurs.

10°/ - à remettre au Bailleur à son départ, les lieux loués en bon état d'entretien et de réparation, dans les conditions prévues au présent article.

### **C - AMENAGEMENT ET EMBELLISSEMENT :**

1°/ - Le Preneur s'engage à exécuter à ses frais, risques et périls dans les lieux loués, les travaux qu'il jugera utiles ou qui seront nécessaires pour parvenir à la jouissance ci-dessus désignée, le tout selon les plans et dispositions approuvées au préalable par le Bailleur.

Ces travaux devront être notamment dirigés par un homme de l'Art ou un technicien agréé et dont le Preneur supportera les honoraires, devant justifier, à tout moment, d'être assurés pour sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour du versement des primes à sa charge.

Le Preneur devra, pour ces travaux, au cas où ils porteraient sur les parties communes ou équipements collectifs obtenir l'autorisation du Syndic de Copropriété et s'il y a lieu en vue d'assurer l'homogénéité et l'unité des responsabilités, recourir aux entreprises liées par contrat au Syndicat de Copropriété ; le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et l'une de ces entreprises.

Pour les travaux n'étant pas compris dans l'énumération qui précède, les entreprises qui seront désignées par le Preneur pour leur exécution devront être agréées par le Bailleur.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ces travaux.

En cas de non conformité, les travaux complémentaires ou modifications nécessaires, prescrits par lettre recommandée avec accusé de réception, devront être accomplis dans un délai d'un mois.

87

91

2°/ - Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun percement de murs, de bardage ou de couverture, aucune fixation de charges sur l'ossature, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. Dans ce cas, les travaux seront exécutés également sous la surveillance de l'architecte de la Copropriété dont le Preneur supportera les honoraires.

3°/ - Tous travaux, changements, additions, installations, décors et embellissements que le Preneur pourrait faire dans les lieux loués, pendant le cours du bail, deviendront la propriété du Bailleur au départ du Preneur, sans indemnité.

Le Bailleur se réserve toutefois le droit de demander au Preneur le rétablissement des lieux dans leur état antérieur lorsqu'il aura subordonné son autorisation à cette condition.

## D - JOUISSANCE :

1°/ - Utilisation des parties privées et communes :

Le Preneur s'engage :

- à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins un danger ou une nuisance ;

- à se conformer à la procédure dite "permis de feu" en cas de travail par point chaud ;

- à se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions d'hygiène, lois, règlements administratifs ;

- à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autres, sans l'approbation préalable du Syndicat de Copropriété, étant entendu que le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur et assumer l'entretien de ces enseignes ;

- à respecter les clauses et stipulations du présent bail, ainsi que les recommandations du Bailleur, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc...) ;

- le Bailleur pourra s'il est nécessaire interdire l'accès à tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation normale des locaux ;

- le Bailleur se réserve d'une manière générale le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du présent bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, des changements ou modifications aux surfaces communes concernant leur utilisation.

2°/ - Parkings et aires de circulations :

- le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.

- concernant la présente clause, le Preneur déclare renoncer et oblige son assureur éventuel à renoncer à tous recours contre le Bailleur.

3°/ - Visite des lieux :

- le Preneur s'engage :

a) sous réserve des droits de visite prévus ci-dessus, à laisser dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'immeuble, visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

b) de même, à permettre la visite des lieux aux mêmes heures des jours ouvrables à toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre partie ainsi qu'au cours des six derniers mois du bail.

## **ARTICLE V - RESPONSABILITE ET RECOURS**

Le Preneur déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et contre le Syndicat de Copropriété et ses assureurs

1°/ - En cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

2°/ - En cas d'interruption de fournitures de prestation, dont notamment dans le service du chauffage, de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante du Bailleur.

3°/ - En cas de dégâts causés aux lieux et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre les risques sans recours contre le Bailleur.

## **ARTICLE VI - ASSURANCES**

1°/ - La souscription de polices d'assurances destinées à garantir l'immeuble objet du présent Bail est exclusivement réservée au Bailleur en sa qualité de propriétaire sauf convention contraire.

Ces polices garantiront l'immeuble objet du présent bail, pour sa valeur de reconstruction contre les risques :

incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, tempêtes, ouragan, grêle et neige sur les toitures, fumées, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, chocs d'un véhicule terrestre à moteur, dégâts des eaux, gel grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et catastrophes naturelles.

Le Bailleur assurera également la perte des loyers pendant une période de 2 ans.

57

1911

Le Bailleur s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Preneur et ses assureurs. Réciproquement le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, sur simple demande de celui-ci et sur justification, les primes et surprimes ainsi souscrites.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes assurances que la législation imposerait ainsi que celles qui pourraient lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, particulièrement dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des locaux par le Preneur.

2°/ - De son côté, le Preneur sera tenue en ce qui concerne l'immeuble objet du présent bail, d'assurer la totalité du mobilier, matériel, agencements réalisés à ses frais et contenu en général, par une ou plusieurs polices contre les risques :

incendie, explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, fumées, chute de la foudre, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre à moteur, dégâts des eaux y compris fuites de sprinklers, gel, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, dommages électriques, vol y compris détériorations immobilières, recours des voisins et des tiers suite à incendie/explosion et dégâts des eaux, la responsabilité civile personnelle en cas de dommages causés de son fait aux tiers et aux voisins, les risques de chantiers afférents aux travaux d'aménagement à sa charge, bris de glace y compris des enseignes.

En ce qui concerne sa responsabilité civile, il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert à concurrence de 30 000 000 Francs (TRENTE MILLIONS DE FRANCS) et que le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de 4 000 000 FRANCS (QUATRE MILLIONS DE FRANCS), minimum par sinistre, ce chiffre étant réajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

Le Preneur souscrira un abonnement "Prévention et Conseil" auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie et devra fournir chaque année au Bailleur une copie des rapports de visites.

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment de l'existence de ses polices, de la clause de renonciation à tous recours définie ci-dessus ainsi que du paiement régulier des primes relatives à ces polices.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Des copies des polices souscrites et des avenants y afférents par le Preneur certifiées conforme par les Compagnies d'Assurances devront être remises au Bailleur dans le délai de trois mois après leur établissement.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par les Compagnies d'Assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

82

07

## ARTICLE VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur pourra céder ou apporter son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce, le Bailleur étant appelé à concourir à l'acte, sous peine de nullité. Toute autre cession devra recueillir l'accord préalable par écrit du Bailleur. La cession devra, dans tous les cas, se faire par acte authentique dont une copie exécutoire sera remise sans frais au Bailleur. La solidarité à l'égard des obligations du bail sera parfaite entre cédant et cessionnaire.

Le Preneur pourra consentir des sous-locations dans les conditions suivantes :

- sous-location à toute société faisant partie du même groupe que le Preneur ou unie au preneur par des liens de filiation au sens de l'article 145 du Code Général des Impôts.
- lesdites sous-locations ne pourront intervenir qu'après accord exprès et par écrit du Bailleur
- la durée de toute sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.
- toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux, objet du bail principal, forme un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Par dérogation expresse à l'article 22, alinéa 2 du décret n° 53960 du 30 septembre 1953, il est précisé qu'à l'expiration du bail principal, le bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous-location partielle ou totale, le Preneur devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous-locataire éventuel à la diligence du Preneur et sous sa responsabilité préalablement à la signature de tout contrat de sous-location, le Preneur s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous-locataire éventuel.

Tous travaux de remise en état, consécutifs aux sous-locations seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation des sous-locataires, mais aussi lors de leur départ.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous-locataires demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail pendant la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux.

Le Preneur ne pourra passer aucun contrat de gérance dont l'effet serait de permettre directement ou indirectement à un tiers d'exploiter son fonds dans les lieux loués, ni prêter les lieux loués en aucun cas.

## ARTICLE VIII - LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel de DEUX CENT QUARANTE SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS HORS TAXES (247.500,00 FF H.T.).

B

01

Toutefois et à titre exceptionnel, le Preneur bénéficiera

- d'une remise de loyer de QUARANTE SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS HORS TAXES (47.500,00 FF H.T.) pour la première année de bail, de telle sorte que le loyer annuel hors taxes sera de DEUX CENT MILLE FRANCS HORS TAXES (200.000,00 FF H.T.).

- d'une remise de loyer de VINGT SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS HORS TAXES (27.500,00 FF HT) pour chacune des deuxième et troisième années de bail, de telle sorte que le loyer annuel hors taxes avant indexation sera chaque année de DEUX CENT VINGT MILLE FRANCS HORS TAXES (220.000,00 FF HT)

d'une franchise de loyer pour les 6 premiers mois de bail.

Au loyer tel que défini à l'alinéa 1 ci-dessus, s'ajouteront, à la charge du Preneur, la TVA applicable ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Ledit loyer sera payable au Bailleur par trimestre et d'avance, les 01 Janvier, 01 Avril, 01 Juillet et 01 Octobre de chaque année.

A ce loyer s'ajouteront les impôts, taxes et prestations telles que déterminées à l'Article 10 ci-après.

Toute somme due par le Preneur au Bailleur, en vertu des présentes, qui ne serait pas payée à son exacte échéance, serait de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, majorée d'une pénalité calculée sur la base du taux moyen mensuel du marché monétaire, avec minimum de un pour cent (1 %) par mois de retard de ce montant, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendra exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas de la part du Bailleur accord de délai de règlement.

Tous les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour le recouvrement des loyers charges et accessoires, dont le montant, en cas de difficulté sera arbitré par Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Paris (suivant les dispositions du décret n° 91.1197 du 27 novembre 1991, Articles 174 et suivants) seront à la charge du Preneur.

## ARTICLE IX - INDEXATION CONVENTIONNELLE

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires.

Cette indexation interviendra pour la première fois au premier anniversaire du bail et, par la suite, tous les ans à la même date. → le 1/10 -

L'indexation s'effectuera en prenant :

- pour indice de référence, l'indice du 4ème trimestre de l'année 1998 soit 1074
- pour indice de comparaison, l'indice du trimestre civil écoulé six mois avant le terme soumis à l'indexation.

83

81

L'application de la présente clause d'indexation ne devra en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur au loyer de base déterminé ci-dessus.

Au cas où pour une cause quelconque un loyer trimestriel ne pourrait être rajusté à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paiera au Bailleur pour cette échéance un loyer calculé sur la base du dernier indice publié, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le redressement et par la suite le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à indexer.

Le calcul de cette indexation serait alors fait sur l'initiative du Bailleur dès la publication des indices.

La présente indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du Bailleur.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour le réajustement du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'Expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter, le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou à défaut au niveau de la Région Parisienne.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953.

## **ARTICLE X - IMPOTS, TAXES ET PRESTATIONS**

Le Preneur s'oblige :

1° - à acquitter les taxes locatives, la taxe professionnelle, assumant également, d'un commun accord des parties, tous impôts et taxes présents ou à venir dont le Bailleur est ou serait responsable et frappant l'immeuble loué, ceci ne comprenant pas, bien entendu, les impôts afférents au revenu du Bailleur.

2° - à supporter outre la taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à charges des locataires ou qui, étant en principe à la charge du Bailleur, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite le Preneur.

3° - à rembourser au Bailleur, à première demande, proportionnellement à la quote-part des locaux objets de ce bail les impôts et taxes que ce dernier aurait été amené à payer, tels que l'impôt foncier et autres taxes touchant à l'immeuble.

4° - à supporter la quote-part des locaux loués dans toutes les charges de fonctionnement : eau, éclairage extérieur, chauffage, entretien et réparation des installations mécaniques, électriques, de chauffage, réparation des parties communes

03

03

comprenant notamment les locaux collectifs, espaces verts, voies et réseaux privés, clôtures, primes d'assurances, honoraires de gestion ainsi que toutes les charges de la zone commerciale etc... Cette énumération n'est pas limitative et est donnée à titre indicatif.

5% à verser des acomptes trimestriels anticipés par quart sur ces frais, en même temps que les termes des loyers, établis sur la base des frais effectifs de l'année précédente, rajustés annuellement.

Le Preneur devra justifier des paiements qu'il aura effectués, au Bailleur, à toute réquisition de celui-ci et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers.

### **ARTICLE XI - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution du présent bail, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur au plus tard le 15 septembre 1999 une caution bancaire avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion suivant modèle ci-annexé d'un montant de SOIXANTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE FRANCS (61.875,00 FF).

Il est convenu qu'en cas de variation du loyer, en exécution de la clause ci-dessus, la caution bancaire devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion et dans la même limite pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer de façon à ce que la caution bancaire soit toujours égal à un montant de trois mois de loyer hors taxes.

### **ARTICLE XII - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'une seule trimestrialité de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent bail et un mois après commandement ou sommation à personne ou à domicile rappelant le délai et demeuré infructueux, la location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice et, dans le cas où, malgré ce qui précède, le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une Ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire par provision nonobstant appel.

En cas de résiliation dans les conditions du précédent paragraphe, les loyers, dépôt de garantie et autres sommes payées d'avance par le Preneur demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution, sans préjudice des loyers échus et de plus amples dommages intérêts.

### **ARTICLE XIII - T.V.A. ET FRAIS**

Le Bailleur déclare avoir opté, conformément à l'article 260 du Code Général des Impôts, pour l'assujettissement des loyers à la TVA, ce dont le Preneur lui donne acte.

Cette T.V.A. ainsi que les frais des présentes, et notamment ceux d'enregistrement, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

**ARTICLE XIV CONDITION SUSPENSIVE**

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition suspensive suivante :

Remise au Bailleur au plus tard le 15 septembre 1999 de la caution bancaire décrite à l'article XI ci-dessus.

Au cas où la condition suspensive ne serait pas levée à bonne date, le présent bail sera nul et non avenu.

**ARTICLE XV - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

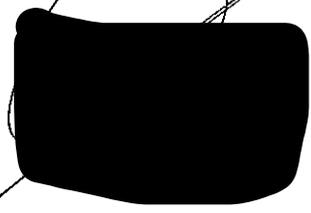
- le Bailleur en son siège social
- le Preneur dans les lieux loués.

Le Bailleur se réserve la faculté de notifier au Preneur l'élection d'un autre domicile, par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, les parties font d'un commun accord attribution de compétence aux Tribunaux de Paris.

..... Mots Ajoutés  
..... Lignes Rayées nulles

26 / 8 / 99  
FAIT A PARIS LE  
EN DEUX EXEMPLAIRES.

LE BAILLEUR.  


LE PRENEUR.  
