

Bail .

LA VALETTE DU VAR

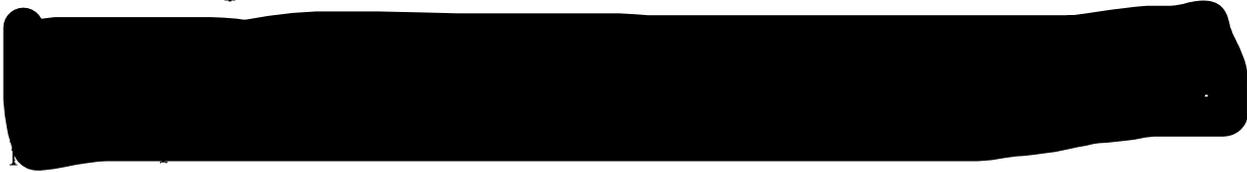
RENOUVELLEMENT de BAIL COMMERCIAL

 Sarl L.P. LUMINAIRES

Local situé avenue des Commandos d'Afrique
83160 LA VALETTE du VAR

Rappel

Les soussignées :



désignée ci-après sous "LE BAILLEUR", d'une part,

- La Société "L.P. LUMINAIRES", Sarl au capital de 300 000 € immatriculée au RCS BRIVE sous le numéro B 997 526 900, dont le siège social est sis 6690, rue de la Martinière 73230 SAINT ALBAN LEYSSE, représentée à l'effet des présente par Madame Valérie BUISSON sa gérante, pour ce domicilié audit siège

désignée ci-après sous "LE PRENEUR", d'autre part,

ont signé le 05 mai 2000 un bail commercial portant sur la location, à compter du 1^o juin 2000 jusqu'au 31 mai 2009, d'un local à usage commercial situé à La VALETTE du VAR avenue des Commandos d'Afrique d'une superficie de 390 m².

VB
AP

Ceci rappelé il est arrêté et convenu ce qui suit

Article 1 : Renouvellement du bail

Le Bailleur et le Preneur conviennent de renouveler le bail commercial du 05 mai 2000 dans les conditions déterminées ci-après.

Article 2 : Conditions du bail renouvelé

2.1 Durée

Le renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^o juin 2009 et prendront fin le 31 mai 2018

2.2 Loyer –Indexation

Le montant du loyer annuel de base hors taxes est fixé à 52 650 € (cinquante deux mille six cent cinquante euros) valeur 1^o juin 2009
Le loyer sera indexé tous les ans et pour la première fois le 1^o janvier 2010 sur la base des variations de l'indice INSEE du coût de la construction du 2^o trimestre (indice de base 2^o trimestre 2008 soit 1 562)

Article 3 : Effet du bail du 05 mai 2000

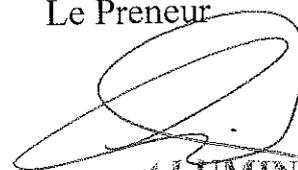
Toutes les autres clauses et conditions du bail du 05 mai 2000 restent inchangées et poursuivent leur effet.

Fait en deux exemplaires

A Marly le 20 novembre 2008

Le Bailleur

Le Preneur



LE LUMINAIRES

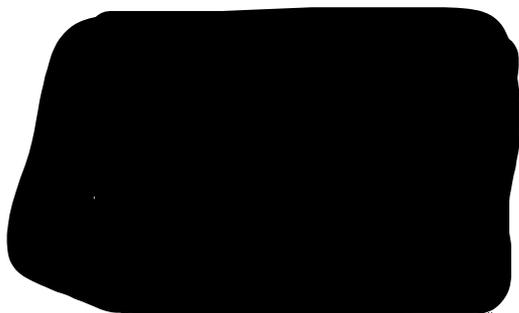
La Planète Lumière

Rue de la Martinière

73230 ST ALBAN LEYSSE

SARL au capital de 300 000 Euros

Siret 997 526 900



DU 05 MAI 2000

N° 28.083



SOUS LOCATION

[REDACTED] LP LUMINAIRES

[REDACTED]

05 MAI 2000

N° 28083



SOUS LOCATION

[REDACTED]

A reçu le présent acte authentique à la requête des personnes ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

[REDACTED]

Dénommée dans le présent acte "Le BAILLEUR",

La société dénommée L.P. LUMINAIRES, société à responsabilité limitée au capital de 500 000,00 F dont le siège est à MALEMORT SUR CORREZE (Corrèze) Avenue de la Libération.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BRIVE sous le numéro B 997 526 900.

Représentée par Madame Sylvie PIRUS, clerk de notaire, demeurant à METZ (Moselle) 5 rue Gambetta,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférée par Mademoiselle Valérie ENIUS, en sa qualité de gérante de la société L.P. LUMINAIRES, aux termes d'une procuration sous signature privée en date à MALEMORT SUR CORREZE qui est demeurée ci-annexée après mention.

Dénommée dans le présent acte "Le LOCATAIRE".

||

PP 23

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu par [redacted] S, notaire à PARIS le 27 novembre 1987 [redacted] avec siège à PARIS, a donné en crédit-bail [redacted] un ensemble de locaux commerciaux situés à LA VALETTE (Var) avec des parkings extérieurs.

Le terrain d'assiette forme les lots n° 29, 30 et 31 du lotissement dénommé LOTISSEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES CASTEL.

Ce crédit bail a été consenti pour une durée de quinze années entières et consécutives à compter du 27 novembre 1987.

Une copie du contrat de crédit-bail a été remise dès avant ce jour au locataire qui le reconnaît.

Par lettre du 21 mars 2000 qui est demeurée ci-annexée après mention, et après avoir été visée par les parties, la société [redacted] a consenti expressément à la présente sous-location.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Une cellule commerciale située à LA VALETTE (Var) Avenue des Commandos d'Afrique ZAC Les Espaluns, d'une superficie de 390 mètres carrés environ dont 310 mètres carrés de surface commerciale dans le bâtiment ci-dessus désigné, matérialisée par le plan qui est demeuré ci-annexé après mention.

Les emplacement de parking seront utilisés en commun par la société 4 MURS et le locataire.

La division et la modification du parking feront l'objet d'une autorisation de travaux dont la demande a été adressée à la Mairie de LA VALETTE par lettre recommandée en date du 27 janvier 2000 et le BAILLEUR s'engage à réaliser les travaux suivants :

- Implantation d'une cloison coupe-feux séparant les deux cellules,
- Création des vitrines et porte d'entrée suivant le plan ci-joint,
- Réalisation des parkings suivant le plan ci-joint,
- Implantation des fluides en attente,
- Implantation d'un sous-compteur pour l'eau,
- Raccordement EDF (compteur bleu).

Tous les autres branchements d'électricité et de gaz ainsi que les aménagement intérieurs et les autres travaux de mise en conformité seront à la charge du LOCATAIRE.

Il est précisé que les toilettes resteront en l'état.

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes, étant fait observer que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 et les dispositions des textes subséquents.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

AP 

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 1er juin 2000 jusqu'au 31 mai 2009 mais à la condition que le bail de la société [REDACTED] ait été renouvelé ou qu'elle soit devenue propriétaire à l'issue du bail propriétaire des locaux.

Si les travaux visés ci-dessus n'étaient pas réalisées pour le 31 mai 2000, il est expressément convenu que les présentes devront considérées comme nulles et non avenues et les parties déliées de tous engagements.

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à l'exploitation d'un commerce lié à l'équipement de la maison non concurrent avec l'activité de la société [REDACTED]

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DEUX CENT QUARANTE MILLE FRANCS (240 000,00 F) hors taxes.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance.

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Droit d'entrée

LE LOCATAIRE versera à titre de supplément de loyer par la comptabilité de [REDACTED], une somme de TROIS CENT MILLE FRANCS (300 000,00 F) hors taxes, augmentée de la TVA.

Cette somme est convenue payable de la manière suivante :

Une somme de 60 000,00 F augmentée de la TVA a été payée au comptant ce jour, à la vue et par la comptabilité du notaire soussigné ce que reconnaît le BAILLEUR qui en donne quittance et décharge.

Une somme de 240 000,00 F augmentée de la TVA est convenue payable directement au BAILLEUR lors de la mise à disposition des locaux.

REVISION DU LOYER

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, savoir :

Que le loyer ci-dessus cité ne subira aucune variation pour la période allant du 1er juin 2000 au 31 mai 2001.

Et qu'ensuite, conformément à l'article 28 du décret du 30 septembre 1953, le loyer de base sera ajusté chaque année, au 1er janvier, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des

PP

[Signature]

[Signature]

Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 2ième trimestre 1999, étant de 1074.

En conséquence, pour chaque année à compter du 1er janvier, le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

Le loyer de base, soit 240 000,00 F

L'indice de base indiqué ci-dessus, soit 1074,

Et le montant du nouvel indice.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953.

CHARGES - TAXE FONCIERE

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR, sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement ainsi que la consommation d'eau.

La taxe foncière sera répartie au prorata des surfaces exploitées par la société 4 MURS et le LOCATAIRE.

DEPOT DE GARANTIE - CAUTION BANCAIRE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le LOCATAIRE remettra au BAILLEUR, préalablement à la remise des clefs une caution bancaire pour une somme de SOIXANTE MILLE FRANCS (60 000,00 F) représentant le montant de trois mois de loyer.

Cette caution devra avoir une durée égale à celle du bail et elle ne prendra fin trois mois après le départ du locataire, de manière à garantir les sommes qui pourraient être dues par le LOCATAIRE au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au LOCATAIRE, la somme garantie par la caution devra être versée au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

REVISION LA CAUTION

A l'occasion de chaque révision du loyer, la caution sera également révisé de manière à garantir à toute époque le montant de trois mois de loyer.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Conformément à l'article 10 de la loi N° 69-1168 du 26 Décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée,

en application des dispositions du décret N° 67-1126 du 22 Décembre 1967.

En conséquence, le loyer ci-dessus stipulé étant "HORS TAXE", le montant de chaque terme de loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant le loyer et les charges éventuelles.

Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'administration fiscale.

AUTORISATION DE TRAVAUX

LE BAILLEUR autorise d'ores et déjà le LOCATAIRE à entreprendre dans les lieux loués les travaux et aménagements suivants :

Pose d'une enseigne en façade ou sur le toit du côté du local loué, sous réserve de présentation et d'acceptation du projet par le BAILLEUR.

Suppression du faux-plafond existant à l'intérieur du local avec dispense de remise du local dans son état primitif en fin de bail.

Suppression des cloisons du local technique et des bureaux.

Ces travaux devront être effectués conformément aux règles de l'art, sous l'entière responsabilité du LOCATAIRE et ils ne pourront être réalisés qu'en se conformant aux règles du lotissement susvisé et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE, lors de la remise des clefs.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1°) Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article 3, paragraphe 1, du décret sus-énoncé du 30 Septembre 1953, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article 5 dudit décret, et le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

2°) Despécialisation

Par application des dispositions de l'article 34 du décret susvisé du 30 Septembre 1953, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE 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 au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions de l'article 34-1 et des articles suivants du même décret, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un

PP

33

1

simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef 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-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

4° Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

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

1° Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

2° Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

3° Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du

RD

présent bail.

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

Le tout sauf pour les travaux autorisés ci-dessus.

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou 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 loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

8°) Jouissance des lieux

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

9°) Impôts et charges divers

Il 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.

10°) 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, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant

AD

SB

1

de ces surprimes.

11°) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ou du CREDIT-BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges 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.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, 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.

12°) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13°) 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 BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

14°) Démolition totale ou partielle des biens loués

Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

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

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

En cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés

AD 

sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

Le BAILLEUR sera toutefois responsable des malfaçons pouvant affecter les installations primitives.

16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, il devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Enfin, outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement dont les réparations seront à sa charge exclusive.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du preneur.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le locataire devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

EXECUTION FORCEEE

Le LOCATAIRE se soumet par les présentes à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile local.

Il consent aussi à la délivrance immédiate d'une copie exécutoire des présentes sur première demande.

FRAIS

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

Le montant des honoraires s'élève à la somme de 15 000 Francs hors taxe.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection

AP

1

de domicile en leur demeure respective.

CONDITION SUSPENSIVE

Il est expressément convenu entre les parties que la prise d'effet effective du bail aura lieu le jour de la réception des travaux mis à la charge du BAILLEUR qui aura dû obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires, et ce au plus tard pour le 15 juin 2000.

Dans cette hypothèse, et si la remise des clefs a lieu après le 1er juin 2000, le loyer sera versé prorata temporis.

Si les clefs ne pouvaient être remises au 15 juin 2000, les présentes devront être considérées comme nulles et non avenues, les parties déliées de tous engagements et toutes les sommes versées par le LOCATAIRE devront lui être restituées.

DONT ACTE sur DIX pages.

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Et après que les parties aient pris lecture par elles-mêmes du présent acte et entendu les explications qui leur ont été données par le notaire soussigné,

Leurs signatures ont été recueillies,

Pour LE BAILLEUR, le 05 mai 2000

Pour LE PRENEUR, le 05 mai 2000

Et le présent acte a été signé par le notaire sus-nommé, le cinq mai

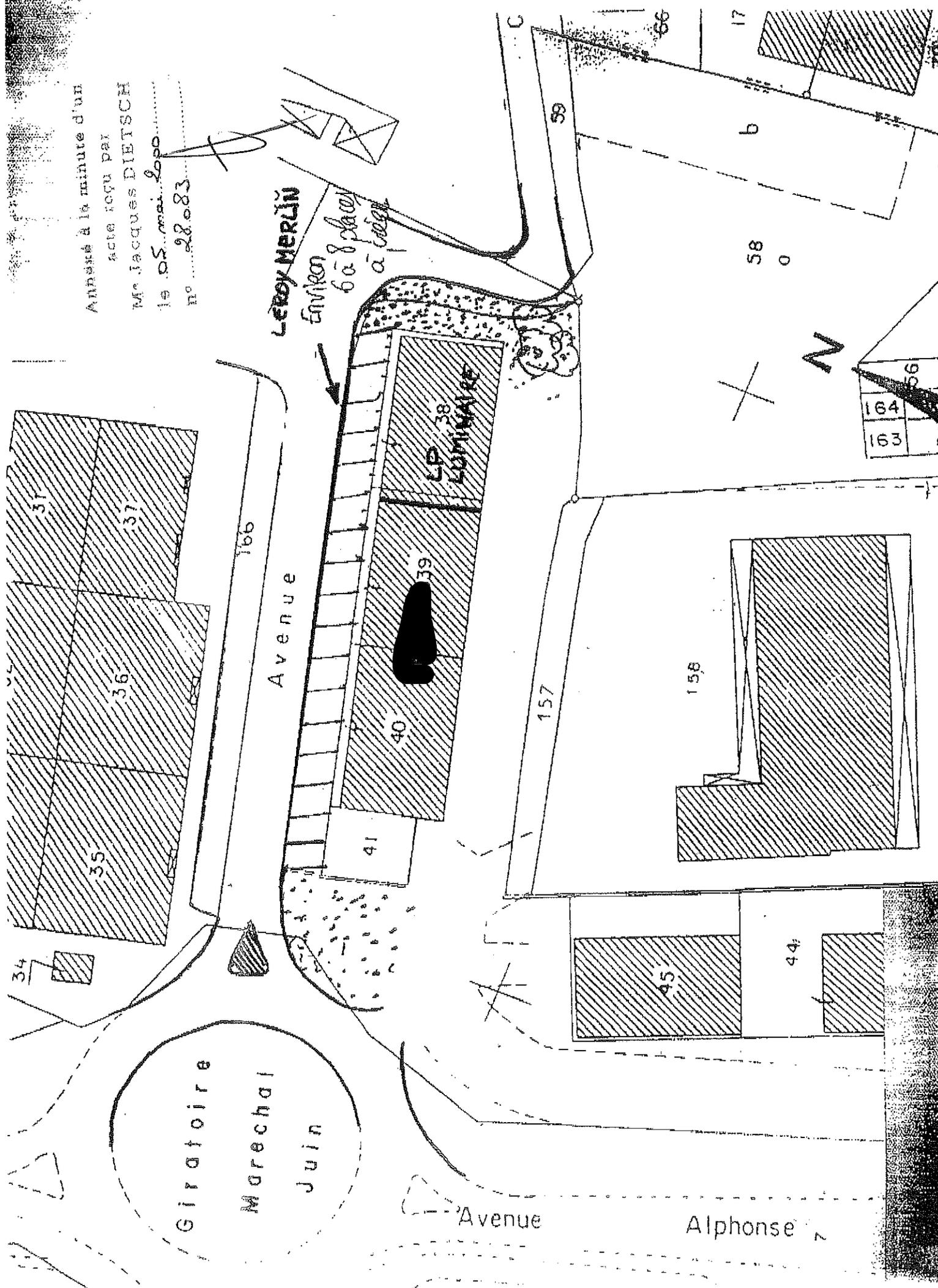
deux mille

Les parties approuvent expressément :

| | |
|------------------------------------|---------|
| Renvois..... | : néant |
| Mots rayés nuls..... | : néant |
| Chiffres rayés nuls..... | : néant |
| Lignes entières rayées nulles..... | : néant |
| Barres tirées dans les blancs..... | : néant |

PP
B
1

Annexé à la minute d'un
acte reçu par
M^r Jacques DIETSCH
le 05 mai 1990
n^o 28083



LEROY MERLIN
environ
6 à 8 places
à côté

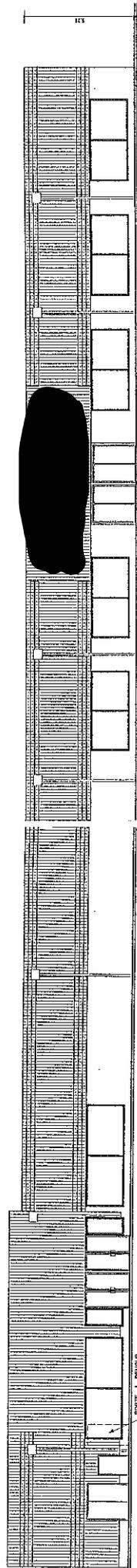
Avenue
Leroy MERLIN

Giratoire
Marechal
Juin

Avenue

Alphonse

Etat ou l'Etat
payé sur Etat
Autorisation de
1922



FACADE ENTREE NORD

Annexé à la minute de
acte notarié par
M^e Jacques DIEZEL
le 25 mai 1922
n^o 222

EXISTANT

A CREER

EXISTANT



FACADE ARRIERE SUD

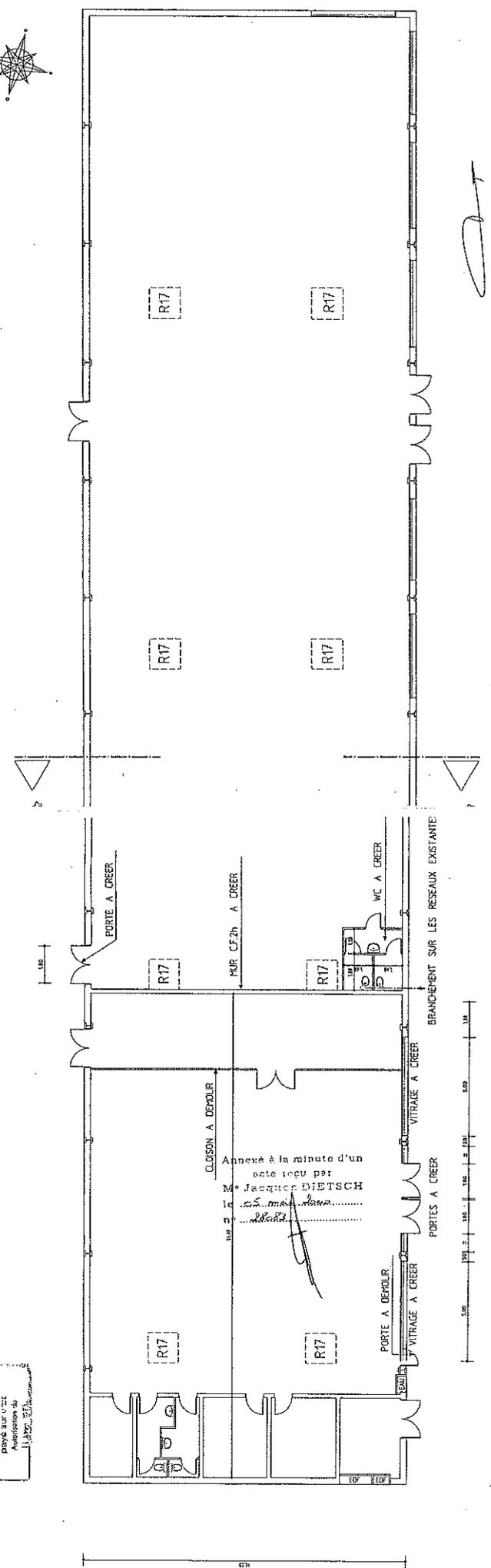
A CREER

EXISTANT

EXISTANT



avant de commencer les travaux
payé sur cet
Attention de
1.000.000.000



Annexé à la minute d'un
acte reçu par
M^e Jacques DIETSCH
le 22.04.1954

CLOISON A DEMOLIR

PORTE A CREER

MUR CF 20 A CREER

WC A CREER

BRANCHEMENT SUR LES RESEAUX EXISTANTS

PORTE A CREER

PORTE A DEMOLIR

VITRAGE A CREER

R17

R17

R17

R17

R17

R17

R17

R17

6.31

7.38