

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

BAIL A LOYER COMMERCIAL

IMMEUBLE: 569/ZAC DE MONHAUBA
64000 PAU

LOCATAIRE: FRANCE LUMIERE DISTRIBUTION

83

LES SOUSSIGNES

1.

ci-après désignée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

2. **FRANCE LUMIERE DISTRIBUTION, SA** au capital de 22.000.000 francs, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE, sous le numéro B 324 904 267, dont le siège social est à ECHIROLLES (38130), 4 rue des Tropiques, représenté aux présentes par Monsieur BARBE Christian, né le 5 août 1955 à LA MURE, demeurant 2 allée de la Queyrassine à MEYLAN (38240) agissant en qualité de Directeur Général, et dûment habilité aux fins des présentes.

ci-après désigné "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

ONT ETABLI COMME SUIV LE BAIL, OBJET DES PRESENTES :

OB

3

ARTICLE 1 - BAIL

Par les présentes, M. [redacted] as-qualités donne à bail à loyer commercial, conformément aux dispositions du décret N° 53960 du 30 septembre 1953 et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels il a été complété et modifié, à la société preneuse, qui accepte les biens immobiliers désignés à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, dépendent de l'ensemble immobilier

**ZAC DE MONHAUBA
64000 PAU LESCAR**

régi par le règlement de copropriété reçu par [redacted], Notaire à Lyon, le 12 juin 1990.

Ils consistent en :

Une surface commerciale dite cellule n° 2, de 729 m² hors oeuvre environ, comprenant 500,18 m² de surface de vente, 9,66 m² de sanitaires, un bureau de 10,39 m², une réserve de 204,27 m² et le droit à la jouissance d'un demi-local chaufferie, partie d'un bâtiment de 1.305 m² hors oeuvre environ, situé à PAU LESCAR, zac de Monhauba, sur un terrain de 3.000 m² environ.

Le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement de copropriété.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le 1er mars 1997 pour se terminer le 28 février 2006.

Toutefois, conformément à l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale, par acte extr-judiciaire, et en respectant un préavis de six mois. Dans le cas de résiliation par le PRENEUR, il ne lui sera dû aucune indemnité quelconque et en particulier l'indemnité d'éviction ou de propriété commerciale.

ARTICLE 4 - PRISE DE POSSESSION DES LOCAUXEtat des lieux

Les deux parties y consentant, il a été décidé de ne pas établir d'état des lieux, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs dépendances.

Les lieux ci-dessus désignés sont loués tels qu'ils existent avec leurs aisances et dépendances, sans autre exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait plus ample désignation.

83

3

En conséquence, le PRENEUR prendra les locaux, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger l'exécution de travaux supplémentaires de quelque nature que ce soit et sans pouvoir prétendre ni demander au BAILLEUR aucune remise en état.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer ou à subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution du loyer, ni dommages-intérêts.

Elles seront applicables tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ceux qui lui feront suite.

1 - CHARGES ET OBLIGATIONS DE COPROPRIETE, DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIE

Le PRENEUR s'engage à se conformer à toutes les lois, tous règlements, arrêtés ou décrets, et à toutes les prescriptions quelles qu'elles soient, qui pourraient être édictés par les Autorités Administratives ou de Police.

Il supportera notamment toutes les charges et obligations de ville, de police et de voirie, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

2 - CONDITIONS D'OCCUPATION

a) Affectation des locaux

Les biens immobiliers, objet des présentes, sont à usage d'EQUIPEMENTS DE LA MAISON.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une profession commerciale.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le PRENEUR déclare expressément qu'il a préalablement à la signature du présent bail vérifié que les locaux étaient propres à leur destination et qu'en sa qualité de professionnel averti, il s'engageait expressément à exploiter son activité sans créer de nuisances de toutes natures à l'immeuble et en quoi que ce soit au voisinage.

Il déclare faire son affaire personnelle de la mise en place de tous dispositifs nécessaires à ses frais exclusifs.

Le PRENEUR s'oblige enfin à faire son affaire personnelle de toutes réclamations de tous tiers, et notamment du syndicat des copropriétaires de l'immeuble et des voisins et des conséquences de toutes actions qui pourraient être engagées par ces derniers.

De son côté, le BAILLEUR, transmettra au syndicat des copropriétaires ou à toutes administrations, les demandes d'autorisations de travaux que pourra lui

83

3

présenter le PRENEUR, sans que la transmission par elle de ces demandes implique de sa part la moindre responsabilité et sans aucune garantie d'acceptation de tels travaux par les intéressés.

En cas d'autorisation, tous travaux affectant le gros oeuvre ne pourront être exécutés que sous le contrôle des architectes de l'immeuble et du BAILLEUR, dont les honoraires seront intégralement supportés par le PRENEUR.

b) Jouissance des locaux

Le PRENEUR devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer son activité ci-dessus précisée, et respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant le cas échéant l'exercice de cette activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'Autorité, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Il s'oblige enfin au respect de toutes les clauses et stipulations du règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement loués.

Le PRENEUR s'engage à payer le montant de sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone, à souscrire tous les abonnements et en acquitter régulièrement les primes, cotisations à leur échéances de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

3 - TRAVAUX - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS

a) Entretiens - Réparations

Le PRENEUR devra user des lieux loués suivant leur destination, les entretenir et les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations et d'entretien de toute nature, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le BAILLEUR des dégradations et détériorations qui seraient faites dans les locaux.

Le PRENEUR devra souffrir sans aucune indemnité ni diminution du prix du loyer tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelle qu'en soit la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle 40 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le PRENEUR pourra apposer sur les lieux loués, toutes enseignes, plaques, affiches, annonces, stores et indications nécessaires à son activité, à la condition de se conformer aux règlements notamment principaux, en vigueur en la matière. Tous les frais, droits, taxes et impositions qui en résulteront, seront à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou de copropriété nécessaires.

87

3

Le PRENEUR demeurera responsable des accidents que leur pose ou existence, pourrait occasionner, ainsi que de la responsabilité civile qui en découle et souscrira à cet effet toutes les polices d'assurances nécessaires.

b) Travaux et changements de distribution

Le PRENEUR pourra, mais sous réserve des prescriptions du règlement de copropriété sus-énoncé, effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR. En tout état de cause, les travaux de quelque nature qu'ils soient, devront être exécutés, aux frais, charges et périls exclusifs du PRENEUR.

Conformément au décret 96/97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques liés à une exposition à l'amiante, le BAILLEUR transfère au PRENEUR, qui l'accepte, l'obligation de recherche de flocage ou calorifugeage contenant de l'amiante.

Pour la réalisation de ses travaux d'aménagement, le PRENEUR s'engage à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir de l'amiante.

En aucune façon, et pour quelques raisons que ce soient, le PRENEUR ne pourra rechercher la responsabilité du BAILLEUR à cet effet.

c) Changements et embellissements

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, lors de la sortie du PRENEUR ou de ses ayants-cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

Il est toutefois précisé que tous les appareils mobiles, ceux fixés au moyens de boulons et plus généralement tous les meubles et objets mobiles ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des articles 517 et suivants du Code Civil, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

d) Visites de surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués à tout moment, quand le BAILLEUR le jugera à propos, dans la limite toutefois des jours et heures d'ouverture du magasin et après en avoir informé le preneur au moins 48 heures à l'avance sauf cas d'urgence, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Dans les trois mois qui précéderont sa sortie, le PRENEUR laissera visiter les lieux loués aux personnes qui se présenteront pour les louer, dans les horaires

8

3

et jours d'ouverture de l'établissement, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR et après en avoir été informé 48 heures à l'avance.

4 - GARNISSEMENT - CESSION - SOUS-LOCATION

a) Garnissement

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent bail.

b) Cession du droit au bail - Sous-location totale

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à céder, sous-louer ou faire gérer, en tout ou partie, les locaux objets du présent contrat à des société de son Groupe, au sens de l'article 145 du CGI, ceci dans le respect des dispositions de l'article 5 paragraphe 2, pour la même activité et sous condition de garant et solidaire de son cessionnaire pour l'exécution des clauses et conditions du bail, notamment dans le paiement des loyers et charges, et à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer arriéré, ni charges.

Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit comme à l'apport du droit au bail à toute Société de quelque forme, que cet apport soit fait à une Société nouvelle ou à une Société préexistante.

La cession ou l'apport en Société devra être réalisé en présence du BAILLEUR, à moins que celui-ci ait été dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social huit jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une grosse sera délivrée sans frais au BAILLEUR, pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

Le PRENEUR pourra céder son droit au bail à un successeur dans son fonds de commerce, mais restera garant et solidaire de son cessionnaires dans l'exécution des clauses et conditions du bail notamment le paiement des loyers et charges.

Le PRENEUR devra demander l'accord préalable au BAILLEUR pour toutes cessions de son droit au bail pour l'exercice d'une autre activité.

5 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES - FRAIS

a) Contributions

Le PRENEUR acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle ou autres et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet ; il devra en justifier au BAILLEUR à toute réquisition, et spécialement en fin de bail, et avant son départ de l'acquittement de ses contributions directes ou indirectes, de toutes taxes et charges dont le non paiement pourrait entraîner la responsabilité pécuniaire du BAILLEUR.

83 3

b) Impôts et Taxes

En outre, le PRENEUR acquittera ou remboursera au BAILLEUR en sus du loyer :

1. Tous impôts, taxes et contributions, ou autres, de toute nature quelconque, auxquels les locaux loués, ou la location elle-même, pourront être assujettis, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, assises ou à asséoir sur lesdits locaux, y compris l'impôt foncier ainsi que tout impôt nouveau et taxe nouvelle y afférents.
2. Tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux déjà existants et quelqu'en soit le mode d'imposition.
3. Plus généralement, toutes charges quelconques, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux loués ou la location, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le BAILLEUR net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion de l'impôt sur les sociétés susceptible de grever les loyers perçus par le BAILLEUR dans le cadre du présent contrat.

Les remboursements au BAILLEUR seront, le cas échéant, majorés de la T.V.A.

c) Taxe sur la Valeur Ajoutée

Les parties déclarent soumettre les loyers du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

6 - ASSURANCES - RECOURS

Le PRENEUR assurera les risques propres à son exploitation. Il devra, en particulier, souscrire :

- a) une police d'assurance Responsabilité Civile garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.
- b) une police d'assurance Incendie, Explosions, Dégâts des Eaux garantissant :
 - ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre,
 - ses responsabilités d'occupant à l'égard de la copropriété, des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR renonce à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

A titre de réciprocité, le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre la BAILLEUR et ses assureurs et s'engage également à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

Dans le cas où des sous-locations seraient consenties, les contrats d'assurance des sous-locataires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le

03
3

BAILLEUR et le PRENEUR et la police, définie à l'alinéa b), une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires.

Le PRENEUR s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées tant au BAILLEUR qu'aux locataires de la copropriété dans le cas où il conviendrait aux uns ou aux autres de s'assurer.

Il s'engage à aviser par lettre recommandée le BAILLEUR, la copropriété et les autres locataires de toutes causes ou risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence d'une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR, à toute réquisition du BAILLEUR, en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes Compagnies d'Assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Enfin, le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués.
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés.
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- d) sinistres :

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux occupés viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, et sous réserve des autorisations administratives, le BAILLEUR s'engage à reconstruire à neuf les locaux et à affecter, à cette fin, la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Cette reconstruction devra être effectuée en surface développée équivalente dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant la durée de la reconstruction des locaux, totalement ou partiellement détruits, le PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe.

83

3

A cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurances à une compagnie notoirement solvable, garantissant cette éventualité et déléguer, au profit du BAILLEUR, le versement du montant des loyers et charges, jusqu'à sa réintégration dans les lieux.

Pour le cas, où en raison de causes étrangères au BAILLEUR, et dans un délai de deux ans, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible et même dans le cas où elle le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

Clauses particulières

- 1) Les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire d'effet que quinze jours après la notification des assureurs au BAILLEUR.
- 2) Abandon de recours : les assureurs du BAILLEUR renonceront à tous les recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre les locataires ou autres occupants et leur personnel.
- 3) Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le BAILLEUR et le PRENEUR, devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.
- 4) En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, dans les 24 heures de la prise en possession des locaux, une copie de ses polices d'assurances.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du Bailleur.

- 5) Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au PRENEUR remboursement des primes ainsi avancées.
 - 6) En cas de sinistre, le PRENEUR devra déclarer à ses assureurs, à ceux du BAILLEUR, et simultanément au BAILLEUR lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.
 - 7) Le PRENEUR s'engage à communiquer à ses assureurs, aux assureurs du BAILLEUR au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux occupés.
- Le PRENEUR sera tenu de laisser le libre accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.
- 8) En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR, à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

03

3

ARTICLE 6 - CAUTION BANCAIRE

En substitution du dépôt de garantie, le PRENEUR s'engage à fournir le jour de la signature du bail une caution bancaire pour un montant de 84.420 Francs correspondant à TROIS mois de loyer. Ce montant variera chaque année dans les mêmes conditions que le loyer en application de la clause d'indexation et ce pendant toute la durée du bail.

Cette caution sera valable pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 7 - LOYERS

Pendant toute la durée du présent bail fixé à 9 ans aux termes de l'article 3 ci-dessus, le PRENEUR paiera au BAILLEUR un loyer annuel de base Hors Taxes fixé à 280.000 francs, sauf l'effet de l'indexation ci-après.

A titre exceptionnel, le loyer HT et HC de la première année sera de 240 000 Francs, soit du 1er mars 1997 au 28 février 1998,

A titre exceptionnel, le loyer HT et HC de la deuxième année sera de 240 000 Francs, soit pour la période du 1er février 1998 au 28 février 1999.

A compter de la troisième année, soit le 1er mars 1999, le loyer sera facturé conformément au loyer de base. Il est bien entendu que ces loyers feront l'objet de l'indexation prévue annuellement, applicable à compter de la quatrième année.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer par trimestre et d'avance les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année, sur présentation d'une facture adressée au PRENEUR le 15 du mois précédent. Le premier terme couvrira la période allant du point de départ du bail au dernier jour du trimestre en cours.

Une franchise de loyer de trois mois étant accordée pour permettre au PRENEUR de réaliser ses travaux d'aménagement, le premier terme sera exigible à partir du 1er juin 1997. Il est bien entendu que cette franchise s'applique uniquement pour le loyer, l'ensemble des charges restant dues à compter de la prise d'effet du bail.

Le loyer sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée le grevant.

En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra des intérêts de retard sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux de 1,5 % par mois à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant considéré comme un mois entier.

Tous frais de relance et de mise en demeure adressés par lettre recommandée pour non paiement des loyers ou charges à leur échéance feront l'objet d'une facturation au PRENEUR d'une somme de 50 Francs hors taxes qui pourra être modifiée au gré du BAILLEUR. Cette facturation étant indépendante du calcul des intérêts de retard.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer de base fixé ci-dessus sera soumis à indexation en fonction de la variation de l'indice officiel du coût de la construction tel que publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

83

3

Cette indexation sera appliquée annuellement à date anniversaire du bail et pour la première fois, le 1ER MARS 2001.

En conséquence de cette indexation annuelle, le loyer tel que déterminé ci-dessus sera, à compter de la date de sa variation, établi en multipliant son montant de base par le coefficient de réévaluation applicable.

La variation de l'indice de référence choisi sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice, mais l'application de la présente clause d'indexation ne doit en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur à celui de base précisé à l'article précédent.

L'indice de base sera constitué par l'indice du troisième trimestre précédant le trimestre en cours lors de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de comparaison applicable à chacune des variations annuelles sera l'indice du troisième trimestre précédant le trimestre au cours duquel se situera la date anniversaire du présent bail.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques publie un nouvel indice du coût de la construction destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau du département.

A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président, sur simple requête de la partie la plus diligente.

Les parties conviennent d'ores et déjà qu'à l'expiration du bail le loyer annuel hors taxes et hors charges fixé à l'occasion du renouvellement du bail, si celui-ci est offert, sera déterminé en fonction de la valeur locative des locaux, c'est à dire au prix du marché.

ARTICLE 8 - CHARGES DE COPROPRIETE

Le PRENEUR supportera la quote-part des charges de copropriété comprenant notamment les primes d'assurances multirisques de ladite copropriété, en ce compris les honoraires du syndic et/ou du gérant de l'immeuble.

La provision trimestrielle est fixée à 16.000.Francs Hors Taxes, et sera majorée de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le règlement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme, le BAILLEUR se réservant le droit de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges. A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par le syndic.

83 3

Enfin, il supportera, à compter de l'entrée en vigueur du bail, la quote-part afférente aux lots loués tant dans les charges entraînées par les Services Collectifs et les éléments d'équipement de l'immeuble que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes y compris les travaux de ravalement relevant de l'article 605 du Code Civil - entretien de l'immeuble - même dans le cas où le ravalement serait exigé par injonction administrative et ceci sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer.

Ces charges seront soit versées par quart et d'avance, en même temps que le loyer, la régularisation des comptes intervenant en fin d'année calendaire, soit remboursées aux comptes intervenant en fin d'année calendaire, soit remboursées au BAILLEUR à sa première demande et, au plus tard, dans les 15 jours de cette demande, faut de quoi, il sera fait application des dispositions de l'article 7 concernant les intérêts de retard.

ARTICLE 9 - RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le Preneur devra, un mois à l'avance, informer le Bailleur de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état locatif, ce qui sera constaté par un état des lieux. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un Huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge du Preneur qui autorise expressément l'huissier à pénétrer dans les locaux.

Si des réparations ou travaux s'avèrent nécessaires, le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un Bureau d'Etudes Techniques ou des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord sur lesdits travaux.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, le montant étant payé par le Preneur. Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Le Preneur, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au Bailleur une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à 2 % TTC du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et prestations, ou en cas de non paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou des charges, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans un délai de un mois, le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

3

7

Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR rentrera de suite de plein droit dans la libre disposition des lieux loués.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable au BAILLEUR de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, par dérogation aux dispositions de l'article 1231 du Code Civil, pour chaque jour de retard à 1,5 % du montant du dernier loyer annuel indexé.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous les frais de levée d'état et de notification, conformément à la Loi du 17 Mars 1909, y compris les frais d'avocats, s'ils sont nécessaires, resteront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément et accessoires du loyer.

En outre, le Juge des Référé sera compétent en cas de besoin pour ordonner l'expulsion du locataire.

ARTICLE 11 - FRAIS

Tous les frais et droits du présent contrat seront à la charge exclusive du PRENEUR.

ARTICLE 12 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il est fait pour le cas de besoin, attribution exclusive de juridiction au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sauf dans le cas prévu à l'article 7 ci-dessus.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les soussignés élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait le 27 janvier 97
à Boulogne

en DEUX EXEMPLAIRES dont un pour
chacune des parties.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Lu et Approuvé