

01/11/89

COPIE

HJR.SN



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF
LE deux octobre

LE 2 OCTOBRE 1989

BAIL COMMERCIAL PAR LA
AU
PROFIT DE LA S.A.R.L.
SOCAM.

A reçu, en la forme authentique le présent acte
à la requête des parties ci-après identifiées

TIMBRE PAYE
SUR ETAT
AUTOMATISATION
DU 1.7.80

ci-après dénommée

"LE BAILLEUR"

D'UNE PART

2°/ La Société à Responsabilité Limitée
S O C A M au capital de 50.000 Francs dont le siège
social est à ANTIBES (Alpes-Maritimes) Route de Grasse
C.D. 35 - Lotissement Barra Franco, immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés d'ANTIBES sous
le numéro B 348 194 317 (88 B 616)

constituée pour une durée de 99 années à
compter du 10 Octobre 1988 aux termes de ses
statuts établis par acte sous seings privés
en date à ANTIBES du 26 Juillet 1988

Représentée par Monsieur Roger GARCIA,
demeurant à 06800 CAGNES SUR MER '99, Chemin du Val
Fleuri - Les Logis du Val Fleuri

en sa qualité de gérant unique de la Société
Nommé auxdites fonctions en vertu d'une déli-
bération des associés en date du 1er avril 1989
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes
en vertu d'une délibération des associés
en date du 28 juillet 1989

La S.A.R.L. S O C A M ci-après dénommée
"LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à l'acte, objet des présentes, exposent ce qui suit.

E X P O S E

I - Aux termes de différents actes, s'est trouvée propriétaire d'une propriété sise sur le territoire de la Commune de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) et cadastrée section AL

- n° 169	Les Tourrades	9186 M2
- n° 222	Les Tourrades	1485 M2
- n° 224	" "	5258 M2
- n° 225	" "	7877 M2
- n° 226	" "	836 M2

lieudit "Les Tourrades".

Sur la propriété ci-dessus désignée et sur d'autres parties contigues dont elle maîtrise l'assiette foncière, elle a entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier à usage industriel, commercial et d'entrepôt

Pour ce faire, elle a obtenu Un permis de construire suivant arrêté de Madame le Maire de MANDELIEU le 3 Juin 1986, numéro 006.079.086.D.0098.

Ce permis a été régulièrement affiché sur le terrain le 10 Juin 1986 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé par Maître BERNARD, Huissier à CANNES dont le second original est demeuré annexé à un acte reçu aux présentes minutes le 22 Janvier 1987

Par lettre du 28 Octobre 1986, les services techniques de la Commune de MANDELIEU ont indiqué qu'à cette date, ce permis n'avait fait l'objet d'aucun recours de la part de quiconque.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 novembre 1989, déposé aux présentes minutes le même jour et publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de GRASSE le 13 janvier 1989, volume 89 P n° 354.

L'ensemble immobilier dont la construction a été entreprise par la ... comprendra après achèvement :

HUIT bâtiments dénommés respectivement 1 à 8 - voiries, espaces verts et ensemble de parkings extérieurs séparés par une voie principale.

Les bâtiments 1, 2, 3, et dans le cadre de lots de l'Etat descriptif de division sus-analysé, ont fait l'objet de diverses ventes à différents propriétaires.

La ... sur certains locaux ou bâtiments 4 à 8 de son programme, s'est réservé la possibilité soit de les vendre en l'état futur d'achèvement, soit de les louer aux termes de baux à loyers commerciaux.

II - C'est en cette situation que le Preneur a souhaité conclure avec la ... le contrat, objet des présentes, contenant BAIL COMMERCIAL.

III - Aux termes d'un acte sous seings privés en date à CANNES du 28 juillet 1989 les parties aux présentes ont convenu, l'une de louer, l'autre de prendre à bail les locaux ci-après désignés, sous la condition suspensive de l'achèvement des travaux de construction du bâtiment concerné.

IV - Le bailleur déclare :

a) - qu'en vue de la préparation de l'installation de son locataire, il a autorisé, préalablement aux présentes et avant l'achèvement de l'ensemble, celui-ci à pénétrer sur les lieux.

b) - il déclare que l'immeuble et ses alentours seront achevés le 30 octobre 1989

Il est convenu :

CECI EXPOSE,

IL EST CONVENU ET ARRETE ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR CE QUI SUIT.

I. B A I L C O M M E R C I A L

Le Bailleur loue au Preneur, ce qui est accepté par Monsieur ..., es-qualités, dans les conditions ci-après définies, les locaux ci-après désignés.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

II. DESIGNATION DES LOCAUX

Sur la propriété ci-dessus désignée et dans le bâtiment numéro HUIT, les locaux désignés au plan ci-annexé et signé par les parties d'une surface de huit cent quatre vingt quatorze mètres carrés SHON environ.

Ces locaux font l'objet, d'autre part, d'une description qualitative dans un descriptif revêtu des mentions d'approbation et signé par les parties et qui demeurera également ci-annexé, après mention.

III. STIPULATIONS DU CONTRAT DE BAIL

Les parties, d'un commun accord, déclarent ce qui suit sur le contenu du contrat de bail en ce qui concerne :

a) la durée

Le bail est établi pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le premier novembre mil neuf cent quatre vingt neuf pour se terminer le trente et un octobre mil neuf cent quatre vingt dix huit.

Le preneur pouvant donner congé à l'expiration d'une période triennale conformément aux termes en vigueur.

b) la destination des locaux

Les locaux, objet du présent bail, devront servir exclusivement à l'exploitation et à l'activité de :

- . l'achat et la vente de tous mobiliers et meubles meublants ;
- . la fabrication sanitaire, de chauffage et de matériel électrique ;
- . l'achat et la vente de tous articles de confort ménager à usage commercial, industriel ou familial ;
- . l'achat et la vente de tous objets nécessaires au camping.

Tout changement de destination sans l'accord écrit du Bailleur sera interdit.

Il est d'ores et déjà précisé que seront interdits tous commerces insalubres, malodorants, bruyants occasionnant tous troubles ou activités illégales ou non autorisées.

c) le loyer

Les parties conviennent que le loyer annuel des locaux désignés ci-dessus est fixé à SEPT CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE Francs (750.960 F.) Hors taxes.

A ce loyer, s'ajouteront, à la charge du Preneur, les accessoires, la récupération de différentes taxes, taxe foncière et charges de co-propriété (ainsi que la T.V.A.), assurances diverses.

[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page.]

Ce loyer à verser entre les mains du bailleur ou de son mandataire sera payé en termes mensuels et d'avance, en même temps que les différentes charges annexes. Le preneur verse au bailleur qui le reconnaît la somme de 62.580 francs, hors-taxes, et la somme de 11.639 frs 88 montant de la T.V.A.

DONT QUITTANCE

Paiement

Le premier paiement a eu lieu ce jour sans passer par la comptabilité de l'office notarial.

Ce loyer variera, automatiquement, à la date anniversaire, soit le premier septembre de chaque année, proportionnellement aux variations de l'indice de la construction Publié par l'I.N.S.E.E., l'indice de base étant le dernier connu, soit celui du 1er trimestre 1989 : 929, l'indice de calcul étant le dernier connu au jour de la réévaluation et ce pour la première année.

Pour les années ultérieures, l'indice de base deviendra l'indice retenu pour le calcul de l'année précédente.

Le montant du dépôt de garantie visé au paragraphe d) ci-après sera réajusté, proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions.

d) le dépôt de garantie

Le Preneur verse, ce jour, à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants, la somme correspondant à trois mois de loyer hors T.V.A., non productive d'intérêts et remboursable en fin de période de jouissance, éventuellement après déduction de toutes les sommes qui pourraient être dues par lui au Bailleur à quelque titre que ce soit.

e) les charges et conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté 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 de loyer, ni dommages et intérêts.

Les modifications ne pourront résulter que d'un commun accord écrit des Bailleur et Preneur. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin

CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE :

Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR pendant toute la durée du bail, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, y compris celles imposées par l'autorité administrative à la seule exception des grosses réparations telles que prévues par l'article

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de la Ville de Police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriatrice. Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété et celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tous autres organismes créés éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins.

Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière de son fait ou de celui de ses préposés et en assurer le bon ordre, la propriété, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail, ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres locataires ou copropriétaires.

Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR soit en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que gardiens, eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseur, monte-charges, etc soit en cas de vol, de cambriolage, de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, d'émeutes, d'acte de vandalisme ou de banditisme.

ENTRETIEN :

Le PRENEUR devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien. Le PRENEUR devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra de la même façon procéder à la réfection de toutes les peintures au moins tous les cinq ans. Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.

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

Le PRENEUR ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX :

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES :

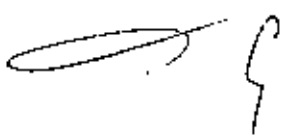
Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, les taxes professionnelles ou relatives à son commerce, les taxes locatives et autres de toute nature, la contribution foncière relative aux locaux loués, supporter la taxe et/ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au BAILLEUR les sommes avancées par lui à ce sujet.

RESPONSABILITE - RECOURS :

Le BAILLEUR s'engage à garantir l'immeuble contre les événements d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux. Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la surprime éventuelle que celui-ci aurait à acquitter par rapport aux taux des risques réputés simples, du fait de l'activité déployée dans les lieux par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à faire assurer, auprès de Compagnies notablement solvables, toutes installations et aménagements objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant ou appartenant à un tiers et dont il serait le gardien, contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et se faire garantir contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, les bris de glaces et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies.

Il devra maintenir et renouveler ses assurances, pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes, et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR, à la première réquisition de sa part, et pour la première fois lors de la signature du présent bail, il devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'Assemblée Plénière des Compagnies et des Sociétés d'Assurances.



Dans le cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au PRENEUR par la ou les Compagnies d'Assurances formeront la garantie du BAILLEUR aux lieu et place du matériel et des objets et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre quelqu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le PRENEUR s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le BAILLEUR, la copropriété et les autres locataires de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci telle que changement, augmentation de stocks, etc. Faute de s'y conformer, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect de l'Article L113- du Code des Assurances qu'il aura fait supporter à son BAILLEUR.

CESSION DE BAIL :

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf à un successeur dans son commerce ou son entreprise, ou en cas d'apport en société, sous réserves d'en avoir avisé le BAILLEUR, par écrit, dans le mois précédant la cession.

Dans tous les cas de cession, le BAILLEUR se réservera la faculté de participer à la signature de l'acte de cession. Si le BAILLEUR ne participe pas à la signature de l'acte, le cédant devra lui notifier la cession dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil dans le mois suivant sa prise d'effet.

Le cédant, dans tous les cas de cession, demeurera garant et répondant solidaire de cessionnaire tant pour le paiement des loyers et des charges que pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail, pour la durée restant à courir de celui-ci.

Une expédition de l'acte de cession ou d'apport, s'il est notarié, ou un exemplaire dûment enregistré, s'il est sous seings privés, devra être remis au BAILLEUR, sans frais pour lui, et dans le mois de la signature, afin de lui permettre de s'assurer du respect de la présente clause.

Faute, par le cédant, d'avoir respecté la présente clause, la cession ne sera pas opposable au BAILLEUR, celui-ci se réservant alors la faculté de résilier le présent bail.

RESTITUTION DES LOCAUX :

En fin de bail, le PRENEUR devra, quinze jours à l'avance, informer le BAILLEUR de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours. Le PRENEUR devra au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clefs au BAILLEUR, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer.

A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail : 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 locaux, 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'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un Bureau d'Etudes Techniques ou des entreprises agréés par la BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis.

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.

GARNISSEMENT :

Les lieux loués devront être garnis en tous temps, et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, 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 accessoires et obligations du présent bail. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

AUTRES OBLIGATIONS

CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu, qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en cas de non-paiement à son échéance en tout ou en partie de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou de ses accessoires, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail. Il devra préalablement avoir mis le PRENEUR en demeure de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail par un acte extra-judiciaire contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention s'user du bénéfice de la présente clause.

Si un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation le bail sera résilié de plein droit. Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR rentrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre, d'une Ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance : toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

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, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages intérêts au profit du BAILLEUR.

11

CONDITIONS PARTICULIERES

A) le 1er novembre 1989 -- il sera dressé contradictoirement entre les parties un procès-verbal de constat des lieux.

Ce procès-verbal sera dressé unilatéralement par le Bailleur, si pour une raison quelconque le Preneur n'y assistait pas alors qu'il aurait été convoqué régulièrement.

Lors de cet état des lieux, en cas de désaccord du Preneur sur la conformité des locaux, il sera fait appel, à titre d'arbitrage, au Bureau de contrôle VERITAS, responsable de la surveillance des travaux de constructions, les parties renonçant à tous recours contre les décisions qui seront rendues par l'arbitre.

B) Le Preneur reconnaît d'ores et déjà, les locaux objet des présentes dépendant d'un ensemble immobilier plus vaste, que la réception définitive et achèvement de tous les travaux de l'ensemble immobilier pouvait ne pas être effectuée, le 1er Septembre 1989 lors de sa prise de possession, il déclare en accepter les conséquences.

IV. AMENAGEMENT INTERIEUR ET TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES

La réalisation et le financement des aménagements intérieurs ou des travaux supplémentaires seront directement pris en charge par le Preneur.

Il pourra confier la direction, l'exécution de ces travaux aux organismes et entreprises de son choix Mais sous la surveillance de l'Architecte de la construction.

Il devra toutefois et préalablement à l'exécution de ces travaux ou de ces aménagements complémentaires communiquer au Bailleur le descriptif sommaire et les plans d'exécution.

Le Bailleur aura un délai de dix jours pour lui faire part des observations qu'il jugera utiles quant à la compatibilité desdits travaux et aménagements avec les caractéristiques techniques du bâtiment.

Le Bailleur rappelle à ce sujet :

Que si ces travaux et aménagements doivent faire l'objet d'autorisations administratives, notamment celles-ci comme les démarches et les pièces pour les obtenir sont la charge du Preneur qui s'y engage.

Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des délais nécessaires à l'obtention ou au refus desdites autorisations administratives.

Enfin, il est encore précisé aux présentes que dans le cas où l'une des conditions résolutoires ci-après venait à jouer en tirant son origine tant des clauses résolutoires elles-mêmes que de celles résultant de l'application des conditions générales ci-annexées, le Bailleur :

- . conservera la propriété de tous les éléments par destination s'il le juge utile et ce, sans indemnité aucune ;

- . ou aura la faculté d'exiger la remise des locaux en leur état initial ; dans ce cas, il facturera au Preneur le montant de cette remise en état.

Enfin, le Bailleur indique au Preneur qui le reconnaît, qu'au titre des aménagements et travaux supplémentaires et afin de respecter les normes techniques de la construction, il ne pourra être effectué :

- . aucun accrochage d'éléments quels qu'ils soient à la charpente et structure existante ;

- . qu'au titre de la charge des planchers, celle-ci ne pourra dépasser 1 tonne par mètre carré au rez-de-chaussée et 300 kgs par mètre carré à l'étage, s'il existe.

V. ALIMENTATION ET BRANCHEMENT

Dans le cas où l'activité du Preneur nécessiterait des alimentations en énergie ou des modifications des réseaux de distribution ou d'évacuation divers dont le dimensionnement serait supérieur à celui prévu au descriptif, les frais de mise en conformité avec les normes de distribution et de sécurité seront à la charge du Preneur qui s'y oblige et qui accepte toutes les conséquences de cette situation.

Le Preneur fera également son affaire personnelle de toutes demandes d'abonnement auprès des administrations relativement aux télécommunications, communications, abonnement d'énergie électrique, le Bailleur ne pouvant être tenu Pour responsable des délais incombant aux administrations pour la desserte de ces éléments, le Preneur ne pouvant invoquer le retard à l'installation ou l'absence de distribution pour reporter la date d'effet du bail.

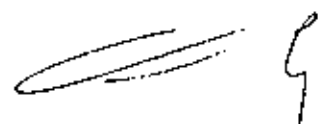
VI. CLAUSES RESOLUTOIRES

De convention expresse, le Bailleur se réserve la faculté de demander la résolution du présent bail dans les cas suivants :

a) ou la signature du Preneur serait d'une cotation supérieure à la cotation BANQUE DE FRANCE suivante :

- . 4 pour la cote de crédit ;
- . 8 pour la cote de paiement ;
- . et, A pour la cote d'admission

b) et cote non inférieure à F Pour la cote d'activité.



- c) Il en sera de même dans le cas où le loyer annuel représenterait une charge supérieure à 5 % hors taxes du chiffre d'affaires et encore où le cash-flow serait inférieur au montant du loyer annuel.

Le Bailleur ne pourra faire jouer la présente clause dans le cas où le Preneur lui fournit les garanties complémentaires et suffisantes dans les quinze jours de la mise en demeure qui lui en serait faite par acte extra-judiciaire.

Ces conditions résolutoires sont acceptées par le Preneur.

VII. PRAIS

Les frais des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

VIII. MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

IX. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile, attributive de juridiction, dans les lieux loués.

X. - DECLARATIONS FISCALES

Les présentes seront enregistrées.

En outre, et au regard de la T.V.A. sur les loyers, d'un commun accord et à la demande expresse du preneur, le bailleur opte pour le règlement de la T.V.A.. Il déclare que l'option faite par lui aux présentes est relative aux revenus locatifs du bâtiment n° 8 de l'ensemble immobilier qu'il édifie à MANDELIEU en vertu des autorisations administratives ci-dessus visées.

d

B

g

DONT ACTE établi en quatorze pages

La lecture des présentes a été donnée aux parties et leurs signatures sur ledit acte a été recueillies par Monsieur [signature], Clerc de Notaire habilité et assermenté à cet effet par acte déposé aux minutes de l'Office Notarial le 4 Janvier 1986 qui a également signé

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF
ET LE deux octobre
En l'Office Notarial au CANNET "Square Carnot"
Et le Notaire associé a signé le même jour.

acte enregistrement	
1	acte enregistrement
6	acte enregistrement
1	acte enregistrement
1	acte enregistrement
1	acte enregistrement

RC

[Signature]

[Signature]

d

[Signature]

[Signature]

[Signature]

ENREGISTRÉ A CANNES EST

Le 1 DEC. 1989

Vol. VI... Bord. 527... N° 14400

Reçu: [Signature]

Le Receveur Principal,

[Signature]

[Signature]