

**RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

en date du 25 juillet 2005

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

■

**D'UNE PART**

**ET**

■

**D'AUTRE PART**

Il a été exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

- 1./ Suivant acte sous seing privé du 14 juin 1996, enregistré à LIMOGES EST le 2 juillet 1996, folio 70, bordereau 123/10, k a donné à bail commercial à société anonyme au capital de 1 695 000 francs, dont le siège était à LIMOGES (Haute-Vienne) de 9 années, à compter du 1<sup>er</sup> août 1996, un ensemble immobilier sis a FEYLIAT (Haute-Vienne), comprenant un local à usage de dépôt et magasin d'une superficie de 1 600 m<sup>2</sup> environ et le terrain sur lequel le bâtiment est édifié.
  
- 2./ Par voie de fusion, a été absorbée par . à compter du 31 juillet 2000.

 20

- 3./ Suivant correspondance en date à GENNEVILLIERS du 15 avril 2003, le preneur a autorisé le bailleur à consentir une servitude de passage au profit de la et de la
- 4./ Le bail sus visé venant à expiration le 31 juillet 2005, les parties soussignées ont convenu et arrêté ce qui suit.

## **RENOUVELLEMENT DE BAIL**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL RENOUVELE**

Les parties soussignées décident de renouveler à compter du 1<sup>er</sup> août 2005, pour une durée de 9 années entières et consécutives, le bail sus visé du 14 juin 1996.

Le preneur aura la faculté de donner congé conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de Commerce, à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur pourra donner congé, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire ou 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.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire, suivant les usages locaux et au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

### **ARTICLE 2 – MONTANT DU LOYER RENOUVELE**

Le montant annuel du bail renouvelé est fixé à la somme de CINQUANTE HUIT MILLE CENT SOIXANTE SEIZE Euros (58 176 €) hors taxes.

Le nouveau loyer sera dû à compter du 1<sup>er</sup> août 2005.

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance par chèque bancaire le 1<sup>er</sup> août, 1<sup>er</sup> novembre, 1<sup>er</sup> février et 1<sup>er</sup> mai de chaque année, sur présentation de facture faisant mention de la T.V.A.

L'appel des loyers aura lieu dans la dernière quinzaine précédant l'échéance.

### **ARTICLE 3 - INDEXATION**

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est établi par l'Institut

National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du 3ème trimestre de l'année 2004 ; l'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Au cas où l'indice défini ci-dessus ne serait plus publié, il serait automatiquement remplacé par l'indice de même nature que publierait l'INSEE, affecté, soit du coefficient officiel de conversion, soit d'un coefficient calculé par un expert désigné en commun par les parties ou à défaut d'accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble loué saisi sur requête de la partie la plus diligente. Il sera pourvu au remplacement de l'expert dans les mêmes formes.

#### **ARTICLE 4 – AJUSTEMENT DU DEPOT DE GARANTIE**

En application des termes du bail en date du 14 juin 1996, la société DISTRIBUTION FRANCE AMEUBLEMENT verse ce jour à la Société Civile Immobilière Ph. NENERT la somme de 2 835,42 Euros au titre du dépôt de garantie et ce afin que le montant de ce dernier corresponde à trois mois de loyer H.T.

Ledit dépôt de garantie devra être réajusté à chaque indexation du loyer afin de rester toujours égal à trois mois de loyer (H.T.).

#### **ARTICLE 5 – AUTRES DISPOSITIONS**

Toutes les autres clauses et conditions du bail sus-visé du 14 juin 1996 demeurent inchangées.

#### **ARTICLE 6 – DECLARATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent renouvellement de bail commercial
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail



- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

**ARTICLE 7 – ENREGISTREMENT**

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

**ARTICLE 8 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

**ARTICLE 9 – ELECTION DE DOMICILE**

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

Le bailleur en son siège social  
Le preneur dans les lieux loués.

Fait en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement

A GENEVILLIERS

Le 5/07/2005

A FEYTIAT

Le 25/7/2005

Enregistré à : RECETTE DIVISIONNAIRE ELARGIE LIMOGES EST

Le 01/08/2005 Bordereau n°2005/852 Case n°19

Ext 3381

Enregistrement : 15 €

Timbre : 36 €

Total liquidé : cinquante et un euros

Montant reçu : cinquante et un euros

L'Agent

**RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

en date du 25 juillet 2005

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

■

**D'UNE PART**

**ET**

■

**D'AUTRE PART**

Il a été exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

- 1./ Suivant acte sous seing privé du 14 juin 1996, enregistré à LIMOGES EST le 2 juillet 1996, folio 70, bordereau 123/10, la \_\_\_\_\_ a donné à bail commercial à \_\_\_\_\_, société anonyme au capital de 1 695 000 francs, dont le siège était à LIMOGES (Haute-Vienne) 19, rue Pierre Leroux, pour une durée de 9 années, à compter du 1<sup>er</sup> août 1996, un ensemble immobilier sis à FEYTIAT (Haute-Vienne), comprenant un local à usage de dépôt et magasin d'une superficie de 1 600 m<sup>2</sup> environ et le terrain sur lequel le bâtiment est édifié.
  
- 2./ Par voie de fusion, \_\_\_\_\_ a été absorbée par \_\_\_\_\_ à compter du 31 juillet 2000.



- 3./ Suivant correspondance en date à GENNEVILLIERS du 15 avril 2003, le preneur a autorisé le bailleur à consentir une servitude de passage au profit de la  
et de la
- 4./ Le bail sus visé venant à expiration le 31 juillet 2005, les parties soussignées ont convenu et arrêté ce qui suit.

## **RENOUVELLEMENT DE BAIL**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL RENOUVELE**

Les parties soussignées décident de renouveler à compter du 1<sup>er</sup> août 2005, pour une durée de 9 années entières et consécutives, le bail sus visé du 14 juin 1996.

Le preneur aura la faculté de donner congé conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de Commerce, à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur pourra donner congé, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire ou 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.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire, suivant les usages locaux et au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

### **ARTICLE 2 – MONTANT DU LOYER RENOUVELE**

Le montant annuel du bail renouvelé est fixé à la somme de CINQUANTE HUIT MILLE CENT SOIXANTE SEIZE Euros (58 176 €) hors taxes.

Le nouveau loyer sera dû à compter du 1<sup>er</sup> août 2005.

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance par chèque bancaire le 1<sup>er</sup> août, 1<sup>er</sup> novembre, 1<sup>er</sup> février et 1<sup>er</sup> mai de chaque année, sur présentation de facture faisant mention de la T.V.A.

L'appel des loyers aura lieu dans la dernière quinzaine précédant l'échéance.

### **ARTICLE 3 - INDEXATION**

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est établi par l'Institut



qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

### ARTICLE 7 - ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

### ARTICLE 8 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

### ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE

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

Le bailleur en son siège social  
Le preneur dans les lieux loués.

Fait en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement

A GENEVILLIERS

Le 5/07/2005

A FEYTIAT

Le 25/7/2005

Enregistré à : RECETTE DIVISIONNAIRE ELARGIE LIMOGES EST

Le 01/08/2005 Bordereau n°2005/852 Case n°19

Ext 3381

Enregistrement : 15 €

Timbre : 36 €

Total liquidé : cinquante et un euros

Montant reçu : cinquante et un euros

L'Agent

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

qui sera dite ci-après "LE BAILLEUR"  
sans autre précision,

**D'UNE PART**

**ET :**

**Société Anonyme au capital de 1 695 000 francs, 19  
rue Pierre Leroux 87000 LIMOGES,**


qui sera dite ci-après "LE PRENEUR"  
sans autre précision.

**D'AUTRE PART,**

**Exposé :**

**est propriétaire d'un terrain sis à FEYTIAT.**

**A la demande du preneur, un bâtiment sera édifié selon les  
prescriptions de ce dernier.**



## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Par la présente, le BAILLEUR loue au PRENEUR, qui accepte les locaux dont il est propriétaire aux conditions générales et particulières qui sont précisées ci-après :

### 1- DESIGNATION

Ville de : **FEYTIAT (87220)**

**LOCAL à usage de dépôt et magasin**

**Superficie de 1 600 m<sup>2</sup> environ (voir descriptif et croquis annexés)**

**Il est convenu qu'une surface de 300 m<sup>2</sup> de bureaux sera aménagée par le preneur et à sa charge.**

### 2- DESTINATION

2-1 Le bien loué est exclusivement affecté à l'usage commercial conformément à l'objet social du PRENEUR dans les limites imposées par les spécifications techniques et de sécurité suivant réglementation en vigueur pour toutes activités de prestations de services et commerces, à l'exclusion des commerces alimentaires et restauration. Le PRENEUR déclarant faire son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires sans que cela ne puisse en rien entraver le présent contrat.

2.2 Le PRENEUR devra occuper les lieux loués comme il sera vu ci-après paisiblement, conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

### 3- DUREE

3.1 Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er Août 1996 (premier août mil neuf cent quatre vingt seize) pour se terminer le 31 Juillet 2005 (trente et un juillet deux mille cinq).

3.1 bis : Toutefois, il est expressément convenu que l'entrée en jouissance des locaux se fera obligatoirement au plus tard le 1er septembre 1996 (premier septembre mil neuf cent quatre vingt seize), si signature du bail avant le 16/06/1996 et que le loyer partira à la jouissance de cesdits locaux.

3.2 Conformément à la loi, le PRENEUR pourra user de sa faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR, par exploit d'huissier et au moins 12 (douze) mois à l'avance pour la première période triennale et 6 (six) mois à l'avance pour les autres périodes triennales.

#### 4- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes :

##### 4.1 OBLIGATIONS DU PRENEUR

4.1.1 Etat des lieux - aménagements : le PRENEUR prendra les lieux en l'état défini suivant plans annexés aux présentes.

Le PRENEUR devra effectuer toutes formalités, demander toute autorisation administrative et prendre à sa charge tous frais, aménagements et installations, qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager en conséquence le BAILLEUR de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

Le PRENEUR rendra en fin de bail, les lieux loués, en bon état de réparations de toute nature en dehors de celles incombant au BAILLEUR. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune remise en état ni réparations autres que celles visées à l'article 606 du Code Civil.

4.1.2 Entretien-réparations : le PRENEUR devra entretenir les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien. Il effectuera notamment toutes réparations au système de canalisation et de distribution de l'eau, du gaz et de la force électrique, et tous travaux de peinture intérieurs.

L'immeuble étant en état futur d'achèvement, ne seront pas à la charge du preneur :

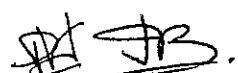
- les réparations mises à la charge de l'entreprise ou de l'architecte par les articles 1792 et suivant du Code Civil au titre de la responsabilité decennale du constructeur,
- les réparations rentrant dans le cadre de la garantie biennale,
- les réparations ayant pour origine un sinistre couvert par les assurances.

Il remplacera, à ses frais, tous éléments défectueux ou qui le deviendraient, soit par suite d'usure, vétusté, force majeure, ou dont le remplacement serait imposé ou recommandé par mesures administratives ou de sécurité.

Il supportera toutes réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives à sa charge ou de dégradation résultant de son fait ou de celui de sa clientèle, ses fournisseurs ou son personnel.

Il supportera tous les aménagements réputés à la charge du PRENEUR par les usages et par les lois, règlements, décrets ou arrêtés, notamment dans les domaines de la sécurité, de la protection, de l'environnement et de la lutte contre les pollutions ou nuisances.

Il entretiendra les branchements existant avec soin.



4.1.3 Garnissement : les lieux loués devront être et rester constamment garnis de matériel ou biens d'exploitation en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

4.1.4 Conditions générales de jouissance : Le PRENEUR devra jouir des biens loués conformément à leur destination et dans les termes des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées anormaux. D'une façon générale, il ne devra commettre aucun abus de jouissance, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police règlements sanitaires, hygiène, salubrité, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux et devra prévenir sans retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou se produire au local loué et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

4.1.5 Conditions spéciales à l'activité : les activités du PRENEUR ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires ou propriétaires exploitant les locaux voisins. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au BAILLEUR, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR devra exercer son activité conformément aux prescriptions législatives, réglementaires et administratives qui le concernent. Toute infraction concernant ces dispositions qui sera révélée contre lui constituera de son chef une faute grave vis à vis du BAILLEUR, justifiant la résiliation du présent bail, si bon semble au BAILLEUR, sans préjudice de tous dommages-intérêts le cas échéant.

Les lieux loués devront toujours présenter une apparence d'ordre, de propreté et de bonne tenue.

Il ne devra être enmagasiné et entreposé dans quelque partie que ce soit des lieux loués aucune matière dangereuse à quelque titre que ce soit.

4.1.6 Modifications matérielles des lieux : le PRENEUR ne pourra faire aucune démolition, percement des murs, changement de distribution ou autres travaux intéressant le gros oeuvre sans le consentement formel et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconque qui seraient faits par le PRENEUR resteront en fin de bail la propriété du BAILLEUR, sans indemnité de sa part ; ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des locaux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR, sauf si le BAILLEUR a autorisé les travaux.

4.1.7 Travaux : le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR ou la copropriété fasse, pendant le cours du bail, aux lieux loués, quelle qu'en soit l'importance et quelle qu'en soit la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires aux bâtiments et tous travaux de passage de canalisations anciennes ou nouvelles et aussi tous travaux d'amélioration ou constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait convenable d'exécuter.

Il devra, de la même façon, supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou la voirie intérieure, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation, ou l'entrepreneur de ces travaux, s'il y a lieu, mais en laissant le BAILLEUR hors de causes.

#### 4.1.8. Impôts et charges divers :

4.1.8.1 Le PRENEUR devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du BAILLEUR et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

4.1.8.2 Charges générales - Fournitures individuelles et taxes : outre le loyer stipulé ci-dessous, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la Taxe Foncière, la quote-part des charges, contributions, taxes et prestations locatives.

4.1.8.3 Prestations et charges de fonctionnement des lieux loués et de la zone : la totalité des lieux loués étant donnée à bail au PRENEUR, ce dernier s'engage :

- à faire son affaire personnelle de la souscription, pour son propre compte de tous contrats auprès de tous organismes fournisseurs tels que, notamment électricité, eau, gardiennage et entretien de tous les éléments d'équipement des lieux loués.

- à supporter en plus des travaux d'entretien et de réparation tels que visés en paragraphe 4.1.2 de l'article 4 des présentes, l'intégralité des charges concernant les lieux loués.

D'une façon générale, le PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle du règlement auprès des différents organismes fournisseurs de toutes charges sans l'intervention du BAILLEUR, ce dernier n'entendant pas s'immiscer dans la gestion desdits lieux loués.

En outre le PRENEUR s'engage à effectuer lesdits règlements en bonne date, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété ni re-

AK JB

cherché à ce sujet.

4.1.9 Assurances : le PRENEUR fera assurer pendant la durée du bail ses risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et les risques propres à son exploitation par une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et en justifiera au BAILLEUR ainsi que du paiement des primes.

Ainsi qu'il a été précisé à l'article DUREE, le PRENEUR souscrira les assurances nécessaires dès la mise à disposition des biens loués.

Il fera en outre son affaire personnelle de tous les dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises et tous objets lui appartenant, dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes surprimes d'assurances que celui-ci serait tenu de souscrire eu égard à l'activité du PRENEUR.

Il renoncera ou fera renoncer ses assureurs, pour les risques ainsi couverts à tous recours contre le BAILLEUR et notamment

- en cas de vol, cambriolage, ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

- en cas d'accidents matériels ou corporels pouvant survenir de son fait dans les lieux loués ou communs.

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, du chauffage central ou autres services.

Chacune des parties s'engage par le présent bail à toute renonciation réciproque de l'une contre l'autre ; en conséquence, le Bailleur renonce à tout recours contre le Preneur. A titre de réciprocité, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur. Le Preneur s'engage à contracter une assurance dans laquelle son assureur renonce à tout recours tant contre le Bailleur que contre son assureur.

Réciproquement, le Bailleur s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tout recours contre le preneur et ses assureurs.

Abonnements : Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les abonnements d'eau, de gaz ou d'électricité, de téléphone, etc... qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être recherchée pour défaut de branchement ou de fourniture de la part des sociétés concessionnaires correspondantes.

4.1.10 Cession-apport-fusion-prêt-gérance-sous-location

De convention expresse aucune cession de droit au présent bail, aucun rapport du droit au bail à une société quelconque, aucune fusion avec une autre entreprise ne pourront être faite par le PRENEUR si ce n'est : à toute société faisant partie du même groupe que le Preneur ou unie au preneur par des liens de filiation au sens de l'article 145 du Code Général des Impôts.

4.1.10.1 - en cédant ou en apportant la totalité des locaux loués à une personne ou une société qui pourra se dire le successeur du PRENEUR et exercera obligatoirement dans les lieux loués, le ou les commerces indiqués au bail, à l'exclusion de tout autre.

4.1.10.2 -après accord écrit du BAILLEUR. Cet accord sera sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant les conditions de la cession, l'identité complète du PRENEUR. Ce dernier devra donner son accord ou le refuser dans le délai de huit jours par lettre recommandée avec accusé de réception. Il se réserve expressément un droit de préemption aux mêmes conditions, à l'exception d'une vente consentie à une société faisant partie du même groupe que le Preneur.

4.1.10.3 Par acte authentique ou sous-seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé, une copie de cet acte constatant la cession ou la vente du fonds de commerce sera remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de son enregistrement, afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le cessionnaire ou la société à laquelle le bail aura été apporté et ce, sans préjudice du droit du BAILLEUR d'agir contre le PRENEUR sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs. Dans ce cas, le PRENEUR restera garant et solidaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

4.1.10.4 - Moyennant des conditions qui ne pourront être ni plus ni moins onéreuses que celles exprimées au présent bail, ni moyennant un loyer inférieur à celui qui s'y trouve fixé ou à celui qui sera dû lors de cette cession, apport ou fusion.

4.1.10.5 - à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer arriéré.

4.1.10.6 - dans le cas où le nouveau titulaire des droits résultant du présent bail serait une société avec l'engagement personnel solidaire et indivisible des membres et gérants de ladite société, ou s'il s'agit d'une société anonyme, du Président Directeur Général ou des membres du Directoire.

Toute violation d'une seule des conditions précédentes entraînera de plein droit, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

4.1.11 - Droit de visite : à tout moment, le BAILLEUR pourra visiter ou faire visiter les locaux loués pour s'assurer de leur bon état d'entretien ou effectuer tout contrôle qu'il juge convenable notamment à l'occasion de travaux autorisés ou non aux termes des présentes.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu, sauf cas de force majeure

re, en dehors des heures d'ouverture des locaux.

#### 4.2 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

4.2.1- De son côté, le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus, et notamment aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux locatifs ou d'entretien nécessaires.

4.2.2 - Le BAILLEUR décline toute responsabilité en ce qui concerne notamment tous troubles apportés à la jouissance du PRENEUR par des tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou du téléphone, provenant soit de l'administration qui en dispose, soit des travaux, accidents ou réparations ou tout autre cas de force majeure.

#### 5- LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 307 200 F H.T. (trois cent sept mille deux cent francs hors taxes)

Le tout sera payable trimestriellement et d'avance par chèque Bancaire les premiers de chaque trimestre, sur présentation de la quittance du BAILLEUR faisant mention du montant de la taxe à la valeur ajoutée au taux applicables. Appel des loyers dans la dernière quinzaine précédant l'échéance et pour la première fois prorata temporis le cas échéant.

#### 6- DEPOT DE GARANTIE

En garantie des obligations contractées par le PRENEUR, celui-ci fournira dès la signature des présentes et pour toute la durée du bail, un dépôt de garantie égal à trois mois de loyer H.T., soit ~~76 800~~ <sup>11702,2</sup> F (soixante seize mille huit cent francs).

Ledit dépôt de garantie devra être réajusté à chaque indexation du loyer afin de rester toujours égal à trois mois de loyer.

#### 7- INDEXATION

Les sommes visées ci-dessus au titre "LOYER" varieront annuellement, de plein droit, en plus ou en moins, sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice qui servira de base à la révision sera le dernier indice connu à la prise d'effet des présentes.

L'indexation prendra effet pour la première fois le Premier août 1997 et ensuite tous les premiers août de chaque année et sera effectuée au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

*JA* *JB*

1°) le loyer initial, soit : 307 200 F H.T.

2°) l'indice de base, I = indice connu au 1er août 1996.

Au cas où l'indice défini ci-dessus ne serait plus publié, il serait automatiquement remplacé par l'indice de même nature que publierait l'INSEE, affecté, soit au coefficient officiel de conversion, soit d'un coefficient calculé par un expert désigné en commun par les parties, ou à défaut d'accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble loué saisi sur requête de la partie la plus diligente. Il sera pourvu au remplacement de l'expert dans les mêmes formes.

#### 8- OPTION POUR LE REGIME DE LA TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le BAILLEUR s'engage expressément et irrévocablement à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé en application du décret n° 67 1126 du 22 Décembre 1967.

En conséquence, le PRENEUR prend l'engagement pour lui-même ou tout autre cessionnaire de son droit au présent bail de payer au BAILLEUR en sus du loyer, le montant de la taxe à la valeur ajoutée qui figurera sur les quittances de loyer qui seront adressées au PRENEUR.

#### 9- CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, qui sera seul compétent pour tout ce qui concerne l'exécution des présentes et exécutoire par provision, nonobstant appel.

#### 10- INTERETS DE RETARD

En cas de non paiement des loyers et des frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de leur échéance, les intérêts de retard de ces sommes seront dues par le PRENEUR au BAILLEUR et calculés sur la base de l'intérêt légal lors de l'exigibilité des sommes majorés de cinquante pour cent. Ils seront décomptés jour après jour.

AT JB

## 11- ENSEIGNE COMMERCIALE

Ne poser une enseigne sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait

## 12- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile:

- pour le BAILLEUR en son siège social
- pour le PRENEUR à son siège social

## 13- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout litige entre les parties ayant trait à l'application des présentes conventions serait de la compétence de la circonscription judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

## 14- ENREGISTREMENT - FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail sera soumis aux formalités de l'enregistrement. Les droits seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Fait à LIMOGES

Le 14 Juin 1996

Sur dix pages,

En trois exemplaires.

Pieces annexées : plan, descriptif, courrier Mairie de FEYTIAT.

VISE POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE	
DE LIMOGES-EST LE ..... 2. JUIL. 1996.....	
Fo..... 70.....	BORD..... 123/110.....
RECU	- Dt DE TIMBRE ..... 510.F. (17Fx30)
	- Dts D'ENREG <sup>t</sup> D.F. .... 1.00.F.
SIGNATURE :	Le Receveur Principal

*[Signature]*