

BAIL COMMERCIAL

VANNES (56)

"BAIL COMMERCIAL"

ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNEES, identifiées ci-après au Paragraphe III,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le « Bailleur » donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce adoptés par l'Ordonnance n°2000-912 du 18 septembre 2000 issus du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 partiellement abrogé, et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, au « Preneur » qui accepte expressément les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Observations Préliminaires

Pour la commodité de Rédaction des présentes, il est convenu ce qui suit :

Le ou les "Bailleurs", d'une part, et le ou les "Preneurs" d'autre part, seront respectivement ci-après dénommés par abréviation "**Le Bailleur**" & "**Le Preneur**", qu'ils soient présents ou représentés, ou qu'il s'agisse, dans l'un ou l'autre cas, d'une ou plusieurs personnes, physiques ou morales, celles-ci agissant de toutes façons conjointement entre elles.

I - CONDITIONS GENERALES**CONCERNANT LE "PRENEUR"**

Le présent Bail à loyer, à titre commercial, soumis aux dispositions législatives ci-dessus visées, est fait sous les charges & conditions ordinaires et de droit, et en particulier sous celles suivantes:

Article I - Etat des Lieux -

Le "Preneur" prendra le "Bien loué" dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du "Bailleur" aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Article II - Entretien et Réparations -

Le "Preneur" entretiendra le "Bien loué" en parfait état pendant toute la durée du Bail et le rendra, à sa sortie, en bon état de réparations locatives ou de menu entretien.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa Clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le "Bailleur" l'entretien complet des vitrines et fermetures (portes, fenêtres, volets) ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures, s'il en existe, devront être maintenues en parfait état d'entretien.

Article III - Garnissement -

Il garnira et tiendra constamment garni le "Bien loué", d'objets mobiliers, matériel et marchandises, s'il y a lieu, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement du loyer & charges et de l'exécution des conditions du Bail.

Article IV - Transformations -

Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son Activité et qui auraient le caractère de convenance personnelle. Celles-ci toutefois, ne pourront être faites qu'après avis favorable du "Bailleur" et sous la surveillance d'un homme de l'art dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Article V - Changement de distribution -

Le "Preneur" ne pourra faire dans le "Bien loué", sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur", aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux de convenance personnelle, seront exécutés sous la surveillance d'un homme de l'art comme il a été dit à l'Article IV ci-dessus.

Article VI - Améliorations -

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur", resteront en fin de Bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la Propriété de ce dernier, sans indemnité de sa part, mais s'il s'agit de travaux de construction ou d'aménagement qui n'ont pas le caractère de travaux d'amélioration exécutés pour des raisons personnelles, le "Bailleur" pourra demander, pour ceux-ci, le rétablissement des lieux dans leur état primitif, sauf s'il les a autorisés.

Toutefois, en cas de reconduction tacite ou de renouvellements successifs du présent Bail, soit au profit du "Preneur", soit de tous Cessionnaires ou Sous-Locataires successifs, lesdites améliorations et embellissements ne deviendront la Propriété du "Bailleur", qu'à l'expiration de ces reconductions ou renouvellements concrétisés par le départ effectif dudit "Preneur" ou de ses Sous-Locataires ou Cessionnaires des lieux loués, étant entendu qu'il sera toujours fait abstraction de ces améliorations et embellissements pour le calcul de la valeur locative lors des renouvellements dudit Bail.

Article VII - Travaux -

Le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le "Bailleur" estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail dans le "Bien loué" ou dans l'Immeuble dont il dépend, mais à condition qu'ils n'entravent pas l'exploitation de son Activité, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Article VIII - Jouissance des Lieux -

Le "Preneur" devra jouir du "Bien loué" en bon Père de Famille, se conformer au règlement de l'Immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou voisins, que ce soit par le bruit, les odeurs, les vapeurs, ou la trépidation; notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux

prescriptions de tous règlements, arrêtés de Police, Règlements sanitaires, etc...et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, faire ramoner, s'il y a lieu, les conduits de cheminées, de ventilation et d'aération, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, en ce qui concerne les conduits de "fumée" s'il en existe dans le "Bien loué".

Article IX - Exploitation de l'Activité du "Preneur" -

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de l'Activité du "Preneur", celui-ci devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises ou matières premières présentant des risques ou inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer que des enseignes ou plaques portant son nom ou son enseigne commerciale et la nature de son Activité, conformément à l'usage en respectant tous textes et règlements en la matière et sous son entière responsabilité. D'autre part, le "Preneur" fera son affaire personnelle de l'enlèvement desdites plaques et enseignes lors de son départ des lieux loués.

Article X - Impôts & Charges -

Le "Preneur" devra acquitter exactement les Impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de Bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers ou matériel. Il supportera les frais de location des divers compteurs de distribution de services collectifs ou privatifs (eau, électricité, gaz, téléphone ...).

Il remboursera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, tous impôts et taxes, y compris L'Impôt Foncier et toutes prestations et fournitures existantes ou à créer et s'appliquant au "Bien loué" et que le "Bailleur" est en droit de récupérer, soit si le "Bien loué" est en copropriété, l'intégralité des taxes & prestations imputables aux lots qui sont loués et réclamés par le Syndic et/ou par le Gérant, y compris les honoraires de ce dernier, le "Bailleur" ne conservant en tout état de cause à sa charge, que les primes d'Assurances contre l'Incendie afférentes à l'Immeuble et les grosses réparations prévues par l'Article 606 du Code Civil. Pour faire face au paiement de ces charges et Impôts, le "Preneur" paiera éventuellement une provision comme prévu aux "**CONDITIONS PARTICULIERES**" ci-après.

Article XI - Assurances -

Le "Preneur" devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'Incendie, les risques professionnels de son Activité, les risques locatifs, ses mobiliers matériels et stocks. Il devra également souscrire une Assurance, pour les biens loués, contre le recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace et généralement tous risques quelconques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du Bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations, et justifier du tout, à première réquisition du "Bailleur".

Le "Preneur" veillera à l'installation et à l'entretien d'extincteurs portatifs en respectant les normes prévues en la matière.

Si du fait de l'Activité exercée par le "Preneur", celui-ci entreposait dans les lieux loués des objets ou marchandises présentant une aggravation des risques, il aura l'obligation de s'assurer pour ces risques supplémentaires. En outre, si pour ces raisons, le "Bailleur" était amené à payer une surprime d'Assurances, le "Preneur" devra en rembourser le montant au "Bailleur" à première réquisition de ce dernier.

Le "Preneur" devra informer immédiatement le "Bailleur" de tout sinistre, sous peine de dommages-intérêts. En cas d'incendie, les sommes dues au "Preneur" par les Compagnies d'Assurances, formeront au lieu et place des objets garantis, et ce, jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du "Bailleur". Les présentes valant transport et garantie à celui-ci de toutes indemnités d'Assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.



RENONCIATION A RECOURS

Que le Bailleur s'engage à renoncer à tous recours contre le Preneur, le cas de malveillance de son fait excepté pour tous les dommages et leur conséquences subis par les biens dont il est propriétaire, locataire et/ou gardien à quelque titre que ce soit, loués ou non au Preneur.

Il s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tous recours identique au profit du Preneur.

Au terme des dispositions ci dessus,

Le Preneur s'engage à renoncer à tous recours contre le Bailleur sauf cas de malveillance de son fait excepté, pour tout les dommages et leurs conséquences subis par les biens dont il est propriétaire, locataire ou gardien, à quelques titre que ce soit.

Il s'engage à obtenir de la part de ses assureurs un renonciation à tous recours identique au profit du Bailleur.

Article XII - Cession - Sous-Location -

Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas céder son droit au présent Bail, ou sous-louer tout ou partie du "Bien loué" sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur. Toutefois, par dérogation exceptionnelle à ce qui précède, le Preneur sera autorisé à céder son droit au présent bail, ou sous louer tout ou partie du bien loué aux filiales du groupe HEADLAM, après en avoir néanmoins averti le Bailleur par écrit, sans que cette filiale fasse concurrence aux autres activités déjà implantées sur le site. Par ailleurs, les activités des filiales du groupe HEADLAM devront être « négoce de revêtements de sols, murs - peintures ».

Dans tous les cas, le "Preneur" demeurera Garant et solidaire de son Cessionnaire ou Sous-Locataire pour le paiement du loyer et de l'exécution des conditions du Bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les Cessionnaires successifs, occupant ou non les lieux.

En outre, toute Cession ou Sous-Location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, ou tout au moins qui ne pourra lui être supérieur, et celui-ci devra être stipulé payable directement entre les mains du "Bailleur" et elle devra en outre être réalisée par acte authentique ou S.S.P. auquel le "Bailleur" sera appelé et dont une copie lui sera remise, sans frais pour lui.

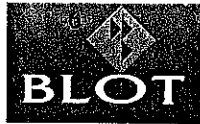
Article XIII - Visite des Lieux -

Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur", son Représentant ou son Architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans le "Bien loué" pour constater son état, quand le "Bailleur" le jugera à propos mais en présence du "Preneur" et aux heures normales d'ouverture. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter le "Bien loué" aux personnes qui se présenteront pour les louer ou les acquérir, aux jour et heure qui seront fixés d'un commun accord, et en outre, dans les deux cas, il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la Vente ou la Location.

Article XIV - Remise des Clefs -

Le "Preneur" rendra les clefs des locaux le jour où finira son Bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le "Bailleur" ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations de toute nature dont le "Preneur" est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Rn



Article XV - Changement d'Etat -

Le changement d'état du "Preneur", qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au "Bailleur", dans le mois de l'événement, et ce, sous peine de ne pas lui être opposable notamment lors du renouvellement, et sans préjudice du droit de demander tous dommages-intérêts ainsi que la résiliation des présentes.

Article XVI - Tolérances -

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

Article XVII - Indexation du Loyer -

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-après fixé aux "**CONDITIONS PARTICULIERES**" correspond à la valeur locative actuelle du "Bien loué" et conviennent que, pour maintenir la correspondance entre le loyer et la valeur locative, celui-ci variera annuellement et proportionnellement à la variation de l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'**I.N.S.E.E.**, base 100 - 4ème Trimestre 1953, l'indice de base étant celui indiqué aux "**CONDITIONS PARTICULIERES**". Le réajustement du loyer, qui constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les Articles L 145-37 et L 145-38 du Code du Commerce et 26 (alinéas 2 et suivants) du Décret du 30 Septembre 1953 et qui de droit, se fera, en vertu de la présente clause, tous les ans à la date anniversaire du Bail, de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable, en comparant, pour la première année l'indice de base à celui du même Trimestre qui précédera le réajustement prévu, et pour les années suivantes, l'indice qui aura servi à la précédente réévaluation avec celui du même trimestre qui précédera ledit réajustement.

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

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

Article XVIII - Dépôt de Garantie -

Le "Preneur" remettra au "Bailleur", le jour de la signature des présentes, une somme dont le montant est précisé aux **CONDITIONS PARTICULIERES**, destinée à le garantir de l'exécution de toutes les obligations et engagements pris par le "Preneur" en vertu des présentes. Ce dépôt sera restitué dans sa totalité au "Preneur" en fin de jouissance, après déménagement, remise des clefs et déduction faite des sommes qui pourraient être dues au "Bailleur", à quelque titre que ce soit. Ce dépôt de garantie n'est pas, de convention expresse, productif d'intérêts et son existence ne peut jamais justifier le refus de paiement ou l'imputation du dernier terme de loyer, voire d'une avance sur charges et prestations ou d'un solde dû à ce titre en cours de Bail. Si le Bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au Preneur, ce dépôt de garantie sera acquis en totalité ou pour partie au Bailleur, à titre des premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Article XIX - L'Enregistrement -

L'Enregistrement des présentes est facultatif et n'est pas requis par les parties.

RN

Article XX - Fiscalité -

OPTION T.V.A. - Conformément aux dispositions de l'Article 260/2° du Code Général des Impôts, le "Bailleur" déclare opter en ce qui concerne la présente location pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée. En conséquence, le "Preneur" s'oblige à payer au "Bailleur" la T.V.A. qu'il devra acquitter sur le loyer, en même temps que chaque terme de loyer et en sus de celui-ci, au taux en vigueur lors de chaque échéance.

Article XXI - Passage à la monnaie unique européenne -

En tant que besoin et conformément aux principes généraux du droit monétaire, il est rappelé que les créances de sommes d'argent, libellées et/ou payables dans une unité monétaire d'un pays membre de la Communauté Européenne (Unité Monétaire Nationale) en vertu des présentes, seront considérées de plein droit, comme libellées et/ou payables en monnaie unique européenne, lorsque cette unité monétaire nationale cessera d'avoir cours légal ou plus généralement, sera remplacée par la monnaie unique européenne, conformément à la réglementation communautaire et/ou nationale applicable.

Le taux et les conditions de conversion de l'unité monétaire nationale seront ceux résultant de l'application des dispositions de l'article 109.L.4 du Traité sur l'Union Européenne.

Bien entendu, le remplacement de l'unité monétaire nationale par la monnaie unique européenne n'entraînera ni novation, ni rupture des relations entre les parties et ce, même si pour des raisons techniques, il pourrait être constaté un changement de référence.

Article XXII - Clause résolutoire -

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule condition du Bail - conditions qui sont toutes de rigueur - et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le "Bailleur" de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au "Bailleur" même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, et sans que ledit "Bailleur" ait à faire preuve d'aucun préjudice.

L'expulsion du "Preneur" aura lieu sur simple ordonnance de référé, sans aucune formalité judiciaire, et en ce cas, la somme remise à titre de Dépôt de Garantie, restera acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts s'il y a lieu. Il est en outre bien précisé qu'en cas de paiement par chèque, la quittance délivrée ne sera considérée comme réglée qu'après encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au "Bailleur" dans le cas où le compte sur lequel le chèque a été émis ne serait pas approvisionné.

ARTICLE XXIII - Frais -

Tous les frais et Honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, dus à la SOCIETE BLOT-IMMOBILIER, dont le siège social est à RENNES - 25, Boulevard de la Liberté, titulaire de la Carte Professionnelle délivrée par la Préfecture de RENNES, sous le numéro 229 238, Négociateur de la présente Convention, et le Rédacteur des présentes, seront supportés et acquittés par le "Preneur" qui s'y oblige expressément. Ils sont dus à la signature des présentes et s'élèvent à : 30.600 FRS H.T. (TRENTE MILLE SIX CENT FRANCS HORS TAXES).

Article XXIV - Election de domicile -

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le "Bailleur" en sa demeure et le "Preneur" dans les locaux loués. Il est en outre fait spécialement élection de domicile attributif de juridiction, dans le "Bien loué".

Article XXV - Signification -

Par dérogation aux dispositions du Décret sus visé du 30 Septembre 1953, modifié, toutes significations, demandes et autres prévues par ce décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du "Bailleur" et à son domicile.

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITE DU "BAILLEUR"

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 est stipulé au présent Bail.

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et par conséquent, décline toutes responsabilités dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait, le "Preneur" acceptant expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

b) En cas d'interruption dans le service des installations de l'Immeuble, étant ici précisé qu'il s'agit de l'eau, du gaz de l'électricité et tous autres services provenant soit du fait de l'Administration ou de services concessionnaires qui en disposent, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure sauf si les travaux sont réalisés par le Bailleur.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les locaux loués.

d) Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc... du fait d'un manque d'entretien du Preneur.

Hormis la responsabilité incombant au "Bailleur", pour les travaux lui incombant, tels qu'ils sont définis à l'Article 606 du Code Civil, le "preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits, prévus ou imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du "Bailleur".

II - CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent Bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes qui ne font qu'une avec les "**CONDITIONS GENERALES**" qui précèdent et que le "Preneur" s'oblige à exécuter exactement, au même titre que celles-ci.

1/ DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES entières consécutives (9 années)** qui commenceront à courir le **PREMIER NOVEMBRE** de l'année **DEUX MILLE UN** pour se terminer le **TRENTE ET UN OCTOBRE** de l'**an DEUX MILLE DIX**.

Toutefois, le « Preneur » aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant le « Bailleur » au moins six mois à l'avance, dans les formes légales, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce.

Le « Bailleur » bénéficiera de cette faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de construire ou de reconstruire les locaux



existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

En outre, en vertu de l'Article 13 de la loi du 30 décembre 1985, le "Preneur" pourra, après avoir demandé à bénéficier des droits à la retraite du régime social auquel il est affilié - demander la résiliation du bail sans attendre l'échéance triennale.

Ce congé sera notifié par le "Preneur" dans les formes et délais de l'article L 145-4 sus-énoncé, soit *au moins six mois avant la fin de chaque période triennale du Bail et par Acte extrajudiciaire.*

2/ DESTINATION DU BIEN LOUE

Les Locaux faisant l'objet du présent Bail, devront exclusivement être consacrés par le "Preneur" à l'activité de : **NEGOCE DE REVETEMENTS DE SOLS ET MURAUX.**

3/ LOYER - MODE DE PAIEMENT

Le présent Bail est consenti et accepté, moyennant un **LOYER ANNUEL** de 143.856 FRANCS H.T. (CENT QUARANTE TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE SIX FRANCS HORS TAXES) - soit 21.930,71 EUROS.

Et indépendamment de tous accessoires, et T.V.A. s'il y a lieu, le "Preneur" s'oblige à payer au "Bailleur" ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, par **TRIMESTRES CIVILS** d'avance et pour la première fois, le **PREMIER NOVEMBRE 2001**, le **PREMIER JANVIER 2002**, le **PREMIER AVRIL 2002 ET AINSI DE SUITE.**

Il est précisé ce qui suit :

- Tous paiements auront lieu au domicile du "Bailleur" ou en son Siège social s'il s'agit d'une société, ou dans les Bureaux de son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs et ne seront valablement effectués qu'en moyens légaux de paiement, *et dans le cas présent par virement ou chèque bancaire.*

- Le "Preneur" ne pourra faire aucune retenue sur le loyer, sous prétexte de compensation pour créance quelconque.

- A défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer, celui-ci sera majoré de plein-droit et à titre irréductible de une fois et demi du taux d'intérêt légal à titre de provision sur les frais exposés par le "Bailleur", au cas où le commandement de payer, prévu à l'Article 22 des "**CONDITIONS GENERALES**" sera resté sans effet, et ce, sans préjudice pour ledit "Bailleur" du bénéfice de l'action résolutoire prévue par ledit Article 22 et de tous dommages-intérêts.

4/ - INDICE DE BASE POUR LA REEVALUATION DU LOYER

Indice national du Coût de la construction publié par l'Institut national de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) **pour le 1er Trimestre 2001 qui est de : 1.125.**

5/ - DEPOT DE GARANTIE

Le jour de la signature des présentes le "Preneur" verse au "Bailleur" qui le reconnaît, la somme de :

⊗ 23.976 FRANCS (VINGT TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE SEIZE FRANCS) - soit 3.655,12 EUROS - représentant **DEUX** mois de loyer, à titre de Dépôt de Garantie.

6/ - ETAT DES LIEUX

Un Etat des lieux sera effectué contradictoirement entre les parties, lors de l'entrée en jouissance.

RN



7/ - CHARGES ET PRESTATIONS ANNUELLES

Il sera versé par le « Preneur » en même temps que chaque terme de loyer et en sus de celui-ci, outre la T.V.A. si elle est exigible (voir article 20 des **CONDITIONS GENERALES**) une somme de : 600 FRS H.T. (SIX CENT FRANCS HORS TAXES) – soit 91,47 EUROS - à titre de provision trimestrielle sur charges.

Une régularisation sera effectuée en fin d'exercice et le solde, s'il en est dû un, sera payable dans les quinze jours de la réclamation qui en sera faite par le « Bailleur » au « Preneur ».

III- IDENTIFICATION DES PARTIES

A) - LE "BAILLEUR"

Qui déclare expressément être le propriétaire des biens objets des présentes.

B) - LE "PRENEUR"

SOCIETE L.M.S. (LA MAISON DU SOL)
Société Anonyme au capital de 5.077.250 EUROS
immatriculée au R.C.S. de NANTERRE sous le numéro B 572.044.808.
dont le siège social est à GENNEVILLIERS (92230) – 7 rue du Fossé Blanc

IV - DESIGNATION DU "BIEN LOUE"

VILLE DE VANNES (56) – ZONE INDUSTRIELLE DU PRAT
A l'angle de la Rue Kergolven et de la Rue du Général Baron Fabre

Un local de 450 m² environ.
Ce local fait partie d'un bâtiment industriel de 1.950 m² environ, bâti sur un terrain de 6.000 m².

Tels que lesdits Biens existent, s'étendent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, le "Preneur" déclarant les bien connaître, pour les avoir vus et visités aux fins des présentes dispensant la SOCIETE BLOT-IMMOBILIER d'une plus ample désignation.

RN



APPROUVES : renvois, lignes tirées dans les blancs
RAYES COMME NULS : mots, chiffres, lignes

FAIT ET PASSE A *Gemmen*
Le *29 octobre 2001*
Lu
en trois exemplaires originaux

"LE BAILLEUR"
"Lu et approuvé"

"LE PRENEUR"
"Lu et approuvé"