

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI LA SAUVAGINE

Société civile immobilière au capital de 304,90 euros
Ayant son siège social 1, rue de la Perruche – 34920 LE CRES
Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro D 400 125 175
Représentée par Monsieur MASSA dûment habilité selon pouvoir annexé aux présentes et figurant en annexe 3,

Ci-après dénommée "le Bailleur", d'une part

ET :

S.A.R.L LBG

Société à Responsabilité Limitée en cours de formation
Au capital de 30 000 euros
Ayant son siège social 1 rue des Chasseurs – 34920 LE CRES
Représentée par Mademoiselle Leslie BUIL en tant que gérante

Ci-après dénommée "le Preneur", d'autre part

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La **SCI LA SAUVAGINE** est propriétaire d'un immeuble sis 1, rue de la Sauvagine à LE CRES (34920).

La **S.A.R.L LBG** , souhaite louer une partie du rez-de-chaussée de cet immeuble pour y exercer son activité professionnelle telle que définie à l'article 4 du présent bail.

Les parties se sont accordées pour conclure un contrat de bail commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière.

PM.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR, par les présentes, donne un bail à loyer au PRENEUR à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce le local dont la désignation suit :

ARTICLE 1 – DESIGNATION :

Un local à usage commercial d'une superficie totale d'environ 130 m2, local occupant une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1, rue de la Sauvagine – 34920 LE CRES

Tel au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} Mars 2006 pour se terminer le 28 Février 2015.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce :

- le PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus à l'article L145-9 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.
- Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

PM

'
C.B.

ARTICLE 3 – LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer évolutif.

- **La première année à compter de la fin des travaux visés à l'article 5.3 et au plus tard au 1^{er} Mai 2006**

1 Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (18.000,00 euros € HT)**

2 Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de **MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (1.500,00 € HT)** et pour la première fois le **1^{er} Mai 2006**.

- **La deuxième année**

1 Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VING MILLE QUARANTE EUROS HORS TAXES (20.040 € HT)**

2 Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de **MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX EUROS HORS TAXES (1.670,00 € HT)** et pour la première fois le **1^{er} Mars 2007**.

- **La troisième année**

1 Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VINGT ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS HORS TAXES (21.960,00 € HT)**

2 Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de **MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS HORS TAXES (1.830,00 € HT)** et pour la première fois le **1^{er} Mars 2008**.

PM

➤ A compter de la quatrième année

Le loyer sera réévalué à compter du **1er Mars 2009** selon les modalités prévues à l'article 9 du présent contrat.

De convention expresse entre les parties, le présent bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. En conséquence, le BAILLEUR devra faire les déclarations nécessaires quant à l'assujettissement du bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qu'il devra facturer au PRENEUR, en sus du loyer ci-dessus fixé.

Le supplément de charges dû à l'imposition ci-dessus prévu, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le PRENEUR à l'exploitation du fond de commerce de :

- réalisation de soins esthétiques du visage et du corps ; vente de produits cosmétiques ; activité de sauna hammam ; relaxation modelage ; exploitation de l'enseigne DECLEOR.

Sans que le PRENEUR puisse faire d'autres usages des lieux loués, même temporairement et étant entendu que le PRENEUR devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ce commerce.

Par application des dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le PRENEUR devra faire connaître son intention au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au BAILLEUR de faire connaître dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application des dispositions des articles L145-49 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de signifier au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant être notifiée par acte

PM

extrajudiciaire, aux créanciers, sur le fond. Le BAILLEUR devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droits telles qu'elles résultent des dispositions du Code Civil relatives au louage et, en outre, sous celles particulières suivantes que le PRENEUR s'oblige, autant que celles du droit commun, à exécuter à peine de tous les dépens et dommages intérêts et même de résiliation du bail, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

1) Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir se retourner d'une manière quelconque contre le BAILLEUR ni prétendre à une diminution du loyer ci-après désigné fixé, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous les inconvénients résultant et à effectuer, à ses frais, toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, il sera dressé contradictoirement entre les deux parties un état des lieux aux frais du PRENEUR. A défaut de cet état des lieux, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état sans que, postérieurement, il puisse établir la preuve du contraire.

2) Entretien

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, d'entretien et de fonctionnement et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, d'entretien et de fonctionnement.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Le BAILLEUR sera tenu conformément à l'article 606 du Code Civil, d'exécuter et de supporter les grosses réparations, telles que définies audit article.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, ou de ses clients ou visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble. Ces réparations pourront être faites sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

PM

Si pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils qui existeraient dans les lieux loués, devenaient nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il sera entièrement à la charge du PRENEUR, sans recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sans aucun retard et par écrit, prévenir le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toute détérioration qui viendrait à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux de remise en état.

3) Travaux du PRENEUR :

Le PRENEUR ne pourra faire, dans le cadre de son installation, dans les lieux loués toute construction, démolition, ou percement de mur, cloison ou plancher, tout changement de distribution ou installation, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Ces travaux seront faits aux frais du PRENEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du PRENEUR si celui-ci en décide ainsi, dont les honoraires et vacations par le PRENEUR.

Il est expressément stipulé que le PRENEUR a fait connaître au BAILLEUR son projet d'aménagement des locaux, pour lesquels un accord de principe a été donné pour :

- **Les plans d'aménagement annexés au présent bail (annexe n°1) ;**
- **Les travaux de gros œuvre nécessaires à la réalisation de cet aménagement et dont la liste figure en annexe au présent bail (Annexe n°2)**

Dans la mesure où certains de ces travaux impliquent la construction de conduite d'eau et d'un hammam, le preneur s'engage à les faire réaliser par une entreprise notoirement solvable et bénéficiant de toutes les assurances obligatoires ou nécessaires.

Le PRENEUR devra, avant la mise en œuvre desdits travaux, remettre au bailleur les éléments justifiant que l'entreprise à laquelle il entend confier lesdits travaux présente toutes ces garanties.

Le PRENEUR aura à sa charge toutes transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant, vis-à-vis du BAILLEUR de toutes actions en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

PM

6

L.B.

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à poser toute enseigne **sur les surfaces qui lui sont réservées**, plaque ou inscription, relative à son commerce sous le respect de la législation, de la réglementation, des prescriptions en vigueur concernant de telles enseignes. Les frais de dépose de ces enseignes, plaques ou inscriptions, en fin de bail, seront à la charge du PRENEUR.

Par la suite, tous les travaux portant sur le gros œuvre ou nécessitant un percement de mur devra être préalablement autorisé par le BAILLEUR.

4) Sort des travaux et améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR pendant le cours du bail et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le PRENEUR, resteront en fin de bail objet des présentes ou de ses renouvellements à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR sans indemnité quelconque de sa part.

Le PRENEUR ne pourra supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours du bail, sans le consentement du BAILLEUR. Lesdits travaux se trouveront incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le PRENEUR perdra tous droits de propriété à leur égard en fin de bail objet des présentes ou de ses renouvellements.

5) Conditions d'occupation :

Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, de matériels, de marchandises, objets et effets immobiliers, en quantité et valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Il devra exploiter son commerce sans interruption.

Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure ni imposer de contraintes aux murs porteurs ou poteaux, supérieures à celles de la construction du bâtiment. Il devra faire procéder à ses frais, aux études techniques pour déterminer la limite des charges et procédera vis-à-vis du BAILLEUR conformément au paragraphe 3 ci-avant. Il veillera notamment, s'il emploie des machines ou du matériel d'exploitation que ceux-ci ne puissent causer aucun trouble du voisinage ou provoquer des vibrations engendrant des détériorations. Il devra prendre toutes mesures utiles pour isoler toute machine bruyante.

6) Travaux du BAILLEUR :

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient l'importance ou la durée, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du

loyer, sauf application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil, tous travaux de réparation, agrandissement, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou toute personne contre laquelle il y aurait lieu, en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause.

Il est expressément stipulé que le BAILLEUR s'est engagé vis à vis du PRENEUR à effectuer des travaux d'aménagement suivants :

- **Aménagement du parking bordant le local et démolition du muret de séparation avec la voirie ;**
- **Fabrication et pose de la vitrine ;**
- **Construction du mur de séparation intérieur avec le magasin C2 MUCH**
- **Réhausse du mur façade ouest afin de supprimer les fenêtres existantes.**
- **Déplacement des blocs de climatisation hors de la façade principale**

7) Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille

Le PRENEUR devra se conformer au règlement général de l'immeuble et ne pourra déposer ni laisser séjourner à l'extérieur des lieux loués, aucun détrit, déchet, emballage plein ou vide de marchandises, ordures ménagères ou professionnelles.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ni commettre aucun acte de jouissance préjudiciable aux tiers, notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris,...

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à ce qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble en quelque manière qu'il soit.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes réglementations sanitaires, de voirie, de salubrité, d'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagements de la ville et autres obligations, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

PM

En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'insalubrité.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation du bail, dans les conditions ci-après définies.

8) Autres charges

Le preneur devra payer les consommations d'eau et d'électricité.

Pour l'eau un compteur individuel sera mis en place.

Pour l'électricité, dans un premier temps un compteur divisionnaire sera mis en place et dans un second temps, lorsque la fin des travaux des parties communes sera fait, un compteur individuel sera mis en place.

Le Preneur devra payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

9) Impôts :

Le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, et notamment il acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, taxes professionnelles et tous autres impôts créés ou à créer qui pourraient être légalement à sa charge et dont les propriétaires pourraient être responsables, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR, à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

De convention expresse, le PRENEUR supportera la charge de l'impôt foncier sur les propriétés bâties objet du présent bail dont sera redevable le BAILLEUR au titre des lieux loués. Il s'oblige à remettre le montant au BAILLEUR à la première demande, sur simple présentation de l'avis d'imposition.

Dans le cas où pour un motif quelconque, le PRENEUR ne paierait pas lesdits impôts et taxes ci-dessus, le propriétaire ou son représentant aurait le droit de résilier le bail après accomplissement des formalités ci-après prévues, sans indemnité à sa charge, et ce pour un des termes ordinaires de loyer et par simple congé signifié trois mois à l'avance.

M

10) Assurances :

Le PRENEUR sera tenu de contracter avec une Compagnie notoirement solvable une ou plusieurs polices d'assurances pour garantir les bâtiments pour le compte du BAILLEUR, le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les bâtiments loués, le recours des voisins et des tiers.

La ou les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir notamment la couverture des événements suivants, sans que cette liste soit limitative :

- Incendies, explosions, foudre, dommages électriques,
- Tempête, grêle et neige sur les toitures,
- Fumées, choc d'un véhicule terrestre,
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- Dégâts des eaux,
- Actes de vandalisme et attentats,
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le BAILLEUR du fait de la destruction totale ou partielle de ses mobiliers, matériels et marchandises. Par réciprocité, le BAILLEUR renonce expressément à tous recours contre le PRENEUR du fait des dommages matériels concernant l'immeuble loué.

Cette renonciation réciproque sera prévue dans les contrats d'assurance et sera également applicable aux risques de responsabilités civiles.

Le PRENEUR devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

11) Droit de visite – Remise des clefs

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser au BAILLEUR, son représentant ou leur architecte, et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela apparaîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge pour le BAILLEUR, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR au moins vingt quatre heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, aux heures qui seront convenues (**le matin ou le soir en dehors des heures d'ouverture au public**), pendant les trois mois qui précéderaient la mise

PM

en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, pendant six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer, sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation écrite du BAILLEUR ou de son représentant.

Le PRENEUR rendra les clés 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 qui ne pourra en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés et 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 présent bail.

Dans le cas où, par le fait du PRENEUR, le BAILLEUR n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison au locataire nouveau ou les occuper lui-même, il aurait le droit, si telle est son intention, à une indemnité égale à un terme de loyer.

12) Destruction – Expropriation :

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le bail serait résilié de plein droit. Il en serait de même en cas de destruction partielle de l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie de l'immeuble loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant.

Dans ce cas, le bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

13) Tolérances

Toutes tolérances, au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'auraient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications, ni suppressions de ces conditions et usages, et ne pourront être réputées comme un droit acquis dont pourrait se prévaloir le PRENEUR.

ARTICLE 6 – CESSION – SOUS LOCATION

1) Cession

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce, et en totalité seulement, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le tout à peine d'inopposabilité de la cession à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes si bon semble à celui-ci.

A ce titre, le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de tout acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception, sachant que si ce dernier donne son agrément par écrit sans pour autant se déplacer, ladite cession lui sera opposable.

Lors de chaque cession, le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR et un exemplaire original enregistré de chaque acte de cession, portant la signature manuscrite des parties, devra être remis au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature.

Toute cession devra être signifiée au BAILLEUR dans le mois de la cession conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf acceptation de la cession par le BAILLEUR dans un acte **sous seing privé**.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeure garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et des charges ainsi que pour l'exécution des conditions du bail ; cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs.

2) Sous-location :

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les locaux dont il s'agit, en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, et en ce cas, en restant garant et répondant solidairement du paiement du loyer. S'il venait à mettre son fonds de commerce en gérance libre, le BAILLEUR devrait être appelé à l'acte incluant la mise à disposition des lieux au locataire gérant.

Cependant, il pourrait refuser cette mise à disposition si elle n'était pas l'accessoire du contrat de location gérance.

En tout état de cause, par volonté commune entre les parties, les locaux faisant l'objet d'un bail seront indivisibles.

Un exemplaire original enregistré de tout acte de sous-location, mise en gérance ou mise à disposition sera adressé au BAILLEUR dans le mois de l'acte, sans frais pour lui.

3) Changement d'état du PRENEUR :

Le changement d'état du PRENEUR, du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne morale ou physique, devra être notifié au BAILLEUR dans le mois de l'évènement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit BAILLEUR, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

1. Le Bailleur s'oblige à livrer les lieux clos et couverts, selon l'usage, le PRENEUR devant tenir lesdits lieux en bon état d'entretien comme indiqué ci-dessus.

Le PRENEUR reconnaît les obligations mises à sa charge, notamment celles relatives à ses obligations de gardien de la chose louée.

2. Le BAILLEUR s'engage, dès la signature du présent bail, à n'implanter aucune installation pouvant faire concurrence au preneur.

Par activités concurrentes, les parties se référeront à celles énoncées à l'article 4 du présent bail.

3. Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et par conséquent, décline toutes responsabilités dans les cas suivants :

a-En cas de vol, cambriolages, ou tout autre acte délictueux, faits et gestes des tiers et généralement des troubles apportés par les tiers par voie de fait, y compris émeutes et mouvements populaires ;

b-En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, de tous services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure, tous droits du PRENEUR étant réservés contre l'autorité ou l'administration qui aurait fait exécuter les travaux ou aurait provoqué l'interruption des services.

c- En cas d'accidents pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d-Dans les cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrés ou tous autres moyens.

ARTICLE 8 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires et, un mois après un simple commandement de payer, fait à personne ou à siège social ci-après élu, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus.

La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de ne former aucune demande judiciaire.

De même il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une sommation d'exécuter faite par acte extrajudiciaire valablement délivré, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeurée infructueuse, le bail sera résilié si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de ne former aucune demande judiciaire.

En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire, le PRENEUR devra quitter les lieux loués sans terme ni délai. S'il refusait de quitter les lieux loués, il suffirait de l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu des situations des biens

ARTICLE 9 – INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement le **1^{er} Mars** de chaque année à compter du **1^{er} Mars 2009** en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du deuxième trimestre 2005 : 1276.

PT

C - B

La variation de l'indice sera appliquée au loyer prévu pour la troisième année, tel que défini à l'article 3 du présent contrat.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics.

A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

En conséquence, en cas de non application partielle ou totale de l'indexation, le bail pourra être résilié de plein droit s'il plaît au Bailleur, qui devra le notifier au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le PRENEUR devra alors libérer immédiatement les locaux et, s'il s'y refuse, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux, statuant en la forme des référés.

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé ce jour, au BAILLEUR qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement du PRENEUR une somme de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 €) représentant TROIS termes de loyer.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt Elle sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour non exécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages intérêts, nonobstant tous autres.

AM

ARTICLE 11- Contrepartie financière à l'obligation de non-concurrence

En contrepartie de l'obligation souscrite par le bailleur de ne pas louer à un concurrent telle que définie à l'article 7 du présent contrat, le PRENEUR s'engage à payer une indemnité fixée à un montant hors taxes de 30 000 € (trente mille euros)

Cette indemnité fera l'objet de deux règlements :

Le premier règlement de 15 000 € ht (Quinze mille euros hors taxe) aura lieu au 1^{er} Mai 2006

Le second règlement de 15 000 € ht (Quinze mille euros hors taxe) aura lieu au 1^{er} Septembre 2006

ARTICLE 12 – Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant pour le PRENEUR, ou son substitué, du bail, s'il est réitéré constitueront pour tous ses ayants cause pour toute personne tenue à quelque titre que ce soit au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du PRENEUR, s'il s'agit d'une personne physique, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers représentants pour l'exécution desdites obligations.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 13 – Déclaration pour l'enregistrement

Le bail étant soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, il sera conformément à l'article 740-1 du Code Général des Impôts, exonéré de tous droits proportionnels d'enregistrement.

Il sera enregistré dans le mois de sa réitération aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 14 – FRAIS

Tous les frais, droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

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

PM

/ R

- le BAILLEUR en son domicile ou siège sus-indiqué,
- le PRENEUR dans les lieux loués.

Par dérogation aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, toutes significations, demandes et autres prévus par ce décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du BAILLEUR à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

ARTICLE 16 – LITIGES

Pour toute litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.


ARTICLE 17 – ANNEXES

Le présent bail comprend les 3 annexes suivantes :

- Annexe n° 1 : Les plans d'aménagement ;
- Annexe n° 2 : La liste et la description des travaux de gros œuvre nécessaires à la réalisation de cet aménagement et dont la liste figure en annexe au présent bail ;
- Annexe n° 3 : Le pouvoir confié à Monsieur MASSA par le Gérant de la SCI LA SAUVAGINE de conclure les présentes.

Ainsi fait et signé en 3 originaux, sur 17 pages,
A Le Crès
Le 9 Février 2006

LE BAILLEUR
La SCI La Sauvagine
Monsieur Pierre MASSA



LE PRENEUR
La S.A.RL LBG
Mademoiselle BUIL

