

IMMEUBLE : [REDACTED]

Durée : 12 ans

A compter du : 1^{er} août 2007

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]

d'une part,

représenté aux présentes par : [REDACTED]

administrateur de biens

demeurant à : [REDACTED]

et :

La [REDACTED]
[REDACTED]

Représentée par [REDACTED], spécialement habilité en vue des présentes.

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après, respectivement, par les mots "BAILLEUR" et "PRENEUR"

DECLARATION DE CAPACITE

Le preneur déclare :

Que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment :

- qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements,
- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens,
- qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les charges,
- en ce qui concerne les personnes physiques :
 - * qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs,
 - * que leur état-civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

INSCRIPTIONS

- Le preneur déclare être inscrit au registre du commerce ou au registre des métiers,
- Il s'engage à fournir au bailleur dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes une copie de son inscription ci-dessus mentionnée. Il s'engage en outre à notifier au bailleur toute modification de cette inscription.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés dont il est propriétaire à usage commercial.

AZ 5

1 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Divers locaux dépendant d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété sis à [REDACTED] et comprenant :

- un local commercial d'environ [REDACTED], en façade sur le parking.
- un ensemble de parkings représentant les [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] soit pour chacun un parking à ciel ouvert au rez-de-chaussée de l'immeuble C.

Tels que lesdits lieux existent et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus grande désignation, le preneur déclarant les parfaitement connaître pour avoir étudié l'état descriptif contenu dans le règlement de copropriété reçu par Maître BALAY notaire à Saint Etienne.

2 – SITUATION ADMINISTRATIVE DES LOCAUX

Le preneur déclare avoir connaissance de la situation des locaux au regard des différentes servitudes découlant des règles d'urbanisme par les renseignements obtenus directement par lui auprès des services concernés.

Il ressort des documents ou renseignements à lui communiqués :

- que l'immeuble n'est pas actuellement frappé de servitudes particulières susceptibles de nuire à l'activité devant être exercée,
- qu'il n'est pas en état de péril ou d'insalubrité.

3 – DUREE DU BAIL

- Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de douze années entières et consécutives commençant à courir rétroactivement le 01/08/2007 (PREMIER AOUT DEUX MILLE SEPT) pour se terminer le 31/07/2019 (TRENTE ET UN JUILLET DEUX MILLE DIX NEUF).
- Conformément à la loi, le preneur a la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur, six mois au moins à l'avance par acte d'huissier.
- Par dérogation au paragraphe qui précède et usant de la possibilité offerte par l'article 3.1 alinéa 1 du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, les parties stipulent que le bail aura une durée ferme de SIX (6) ans, sans que le preneur puisse le résilier à l'expiration de chaque période triennale.

4 – DESTINATION DES LIEUX

Le preneur devra occuper les lieux loués pour l'exercice de son activité, à savoir :

Restauration sous toutes ses formes y compris restauration avec vente à emporter.

D'une façon générale, le preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux qui lui sont loués.

5 – EXTENSION ET TRANSFORMATION D'ACTIVITE

Le preneur pourra, en notifiant sa demande par acte d'huissier au bailleur, adjoindre à l'activité prévue ci-dessus, des activités connexes ou complémentaires et ce, en conformité avec les dispositions de l'article 34 du décret du 30 septembre 1953.

Il pourra avec l'autorisation expresse du bailleur et moyennant complément de loyer et le cas échéant une indemnité compensatrice en cas de préjudice, être autorisé à exercer dans les lieux loués une activité différente de celle ci-dessus prévue et ce, dans les conditions définies impérativement par les articles 34-1 à 34-7 du décret sus-énoncé.

6 – ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, tels qu'ils résultent de l'état des lieux. A défaut d'être établi contradictoirement le preneur pourra : soit faire établir cet état par huissier, soit l'établir lui-même et le notifier par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception au bailleur, lequel disposera d'un mois pour faire toute remarque ou opposition qu'il jugera.

7 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et spécialement sous celles-ci :

7.1 Obligations du Bailleur

LE BAILLEUR est tenu :

- de mettre les locaux donnés en location à la disposition du preneur en les tenant clos et couverts, sauf ce qui est dit ci-après en ce qui concerne les devantures et verrières, et de lui en assurer la jouissance paisible,
- de mettre à la disposition du preneur les éléments d'équipement constituant des immeubles par accessoire des lieux loués,
- d'assurer l'immeuble contre l'incendie et d'être couvert par une assurance en responsabilité civile.

7.2 Obligations du Preneur

7.2.1. Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions de bail.

7.2.2. Conditions de jouissance

Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra en supporter les charges et frais y afférents, de façon à ce que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à cet égard.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

L'immeuble étant placé sous le statut de la copropriété, le preneur devra se conformer au règlement de copropriété dont il déclare avoir reçu copie.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers. Il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse en être tenu pour responsable.

7.2.3. Enseigne

Le preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués sauf à respecter les réglementations éventuelles de copropriété, locales ou générales.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives.

Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

7.2.4. Entretien

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement qui s'avèreraient nécessaires.

Il fera ramoner à ses frais les cheminées et conduits de fumée desservant les locaux loués.

Le preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. Lesdits entretiens étant à la charge du preneur et sous sa responsabilité.

La façade de la boutique devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Il sera responsable de toutes les réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

7.2.5. Travaux

Le preneur assumera à ses frais toutes les charges et tous les travaux y compris les charges de gros entretien prévues à l'article 605 du Code Civil, à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, qui seront à la charge du bailleur.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de ravalement, réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble en cours de bail, même si les travaux durent plus de 40 jours.

Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie public, ou dans les parties communes de l'immeuble, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

En outre, le preneur devra avertir par écrit et dans retard le bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

7.2.6. Changements et embellissements

Le preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, véranda ou autres en saillie.

Outre l'accord du bailleur, le preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Dans ce cas les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur ou celui de la copropriété, dont les honoraires seront supportés par le preneur.

D'ores et déjà, le bailleur autorise le preneur à effectuer l'ensemble des travaux prévus dans le permis de construire déposé auprès des services compétents.

Tous les travaux, embellissements, améliorations ; installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du bailleur sans indemnité, à moins que le

bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état primitif, et ce, aux frais du preneur même s'il a autorisé lesdits travaux.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

Le bailleur ne pourra tenir compte des travaux effectués par le preneur pour la fixation du montant du loyer du bail renouvelé.

7.2.7. Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de 6 mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

7.2.8. Copropriété éventuelle

Le preneur devra dans tous les cas de travaux, embellissements, installations ci-dessus, respecter les termes du règlement de copropriété s'il en existe un.

D'une manière plus générale, il devra respecter scrupuleusement toutes obligations et toutes règles de sécurité pouvant résulter du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble ou de toute instruction du syndic de l'immeuble.

7.2.9. Contributions, impôts, taxes

Le preneur devra payer les contributions personnelles mobilières, taxe professionnelle, les taxes locatives, et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il devra rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, ainsi que l'impôt foncier en totalité.

Il devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie, afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

7.3.0. Assurances

Le preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des sommes permettant, en cas de sinistres, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du bailleur avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au bailleur dans les quarante huit heures suivantes, le tout par lettre recommandée avec demande d' accusé réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du bailleur.

Le preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances en justifiera au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

7.3.1. Responsabilité, recours

Le preneur ne pourra tenir en aucun cas le bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone, le chauffage.

7.3.2. Restitution des locaux

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (au besoin à titre de provision pour la taxe professionnelle) et de tous termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à la première demande du bailleur.

Il est expressément convenu que le bailleur se réserve le droit de demander au preneur la remise des lieux en l'état primitif tels qu'ils étaient lors de l'entrée en jouissance du présent bail.

8 – CONDITIONS PARTICULIERES

8.1. Cessions – Apport en société

Le preneur ne pourra sans l'accord écrit du bailleur, céder ses droits au présent bail à toute autre personne, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans ce dernier cas, le preneur s'oblige à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur 15 jours avant la régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur.

Le cédant devra rester garant solidaire du cessionnaire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gracieusement au bailleur, dans le mois de la signature.

8.2. Droit de préférence

Le preneur s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification. Il est

expressément convenu que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code Civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le bailleur aura la faculté dans le mois de réception de cette notification d'informer le preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous un mois.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellement.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

8.3. Sous-location – Gérance libre

Le preneur ne pourra sous-louer en totalité ou en partie les locaux, ni les prêter, même à titre gratuit.

En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci pourra conférer au « gérant libre » un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce, et mentionné comme tel.

Le preneur devra notifier au bailleur la mise en gérance libre et lui remettre une copie du contrat.

Le « gérant – libre » ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit, vis-à-vis du bailleur.

8.4. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme représentant 3 mois de loyer, à titre de dépôt de garantie. Ce qui correspondrait à ce jour à 19 055 € moins les 13 720 € versés en 1995 soit un delta de 5 335 € (CINQ MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS).

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer, dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur au titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres et sans préjuger des droits et recours éventuels du preneur.

9 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à 5 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur pendant la période considérée.

Ce loyer proportionnel est non additionnel au loyer minimum stipulé ci-après.

Le loyer sera payé mensuellement et d'avance.

Le premier paiement interviendra le jour de la prise d'effet du bail, pour le paiement du premier terme et correspondra au premier mois civil en cours.

En tout état de cause, le preneur devra régler un loyer minimum garanti annuel qui ne pourra être inférieur à 76 220 € Hors Taxe (SOIXANTE SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT EUROS HORS TAXE) quelque soit le chiffre d'affaires réalisé.

9.1. Modalités de paiement

Le preneur devra verser mensuellement et d'avance au bailleur une redevance fixée provisoirement à la moyenne mensuelle du total de la redevance due au titre des 12 mois précédents.

Les 1^{er} juillet et 1^{er} janvier de chaque année et au vu des justificatifs de chiffre d'affaires effectué, le preneur versera au bailleur le solde de la régularisation qui pourrait être dû pour le semestre écoulé.

En cas de retard dans le règlement de tout ou partie de cette redevance, celle-ci sera productive automatiquement et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable d'intérêts au taux d'intérêts légal majoré de 3 points, tout mois commencé étant dû en entier.

Le preneur s'engage à souscrire sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des loyers, charges et accessoires sur son compte bancaire et à la maintenir pendant toute la durée du bail.

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au bailleur l'application de la clause résolutoire.

Le preneur est tenu de transmettre au bailleur sa déclaration de chiffre d'affaires. Par chiffre d'affaires, il est entendu la totalité des sommes perçues T.T.C. par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués ou des surfaces communes.

D'une façon générale, toutes sommes encaissées ou non qui entrent dans le chiffre d'affaires du preneur et fait l'objet d'une déclaration fiscale.

Le preneur remettra au bailleur dans les 10 jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère signée par son responsable comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu.

Il remettra dans les 30 jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration certifiée par l'expert comptable ou le commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée ainsi que le double de la déclaration de chiffre d'affaires déposée à l'administration fiscale.

En cas de non communication par le preneur des documents ci-dessus mentionnés, le bailleur sera fondé à réclamer 200 € hors taxes d'indemnité par jour de retard.

En cas de contrôle des comptes du preneur, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au preneur le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément de loyer égal au double de celui qu'il aurait dû verser.

9.2. Indemnité de dépréciation

Il est tout d'abord rappelé que le preneur souhaitant une garantie de stabilité dans les lieux a sollicité du bailleur une augmentation de la durée normale du bail. Cette demande a été acceptée et, d'un commun accord entre les parties, il a été convenu que cette durée serait portée à 12 ans. Pour compenser l'avantage ainsi fait au preneur, et tenir compte du préjudice patrimonial en résultant pour le bailleur, et pour tenir compte également de la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au preneur du bénéfice de la propriété commerciale, il a été convenu entre les parties que le preneur avait versé au bailleur une indemnité à l'origine du premier bail.

Puisque cette somme ne peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyer, il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyers ultérieures.

Le loyer et son supplément correspondant par ailleurs à la valeur locative des lieux, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître, il ne sera également tenu aucun compte de ce versement lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

Si le bail vient à être résilié pour quelque cause que ce soit, le montant de l'indemnité restera définitivement acquis au bailleur.

Il est également précisé que ce droit d'entrée versé au bailleur correspondant à l'acquisition d'un droit incorporel dont le montant a été immobilisé à l'actif du bilan de la société preneuse dans un poste « droit au bail » et que cette immobilisation n'a pas à être l'objet d'amortissement.

10 – CHARGES

Outre le loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

142 ✓

Ces charges, taxes et prestations feront l'objet d'une provision payée en même temps que le loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement.

Cette provision sur charges sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Le bailleur devra chaque année et un mois avant l'échéance de la régularisation, adresser au preneur un décompte faisant ressortir la quote-part du preneur dans chaque nature de charges.

Ces charges comprendront notamment :

- les taxes locatives,
- le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :
 - * frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts,
 - * frais d'électricité et de chauffage des parties communes,
 - * salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets,
 - * impôt foncier,
 - * droit de bail et la totalité de la taxe additionnelle.

11 – PAIEMENT DU LOYER

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du bailleur ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance ou facture. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et 8 jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse des intérêts de retard sur la base du taux d'intérêt légal majoré de trois points.

12 – INDEXATION

Le loyer minimum sera révisé annuellement au jour anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indexation du loyer jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le premier indice de base sera celui du 1^{er} trimestre 2007, et l'indice de comparaison, celui du trimestre situé une année plus tard et ainsi de suite.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si un désaccord survient entre les parties au sujet de la fixation du loyer révisé, il n'entraînera pas suspension du paiement du terme, le preneur devra verser une somme égale au montant du dernier terme sous réserve de redressement en plus ou en moins.

13 – SOLIDARITE INDIVISIBILITE

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent, si la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

14 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement par le preneur à l'un quelconque des engagements résultant du bail, le bailleur aurait la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail

contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Le jeu de la présente clause pourra être écarté par le juge si la sanction apparaît manifestement excessive eu égard à l'infraction constatée.

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

Du jour de la résiliation de la location, le bailleur entrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

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

A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation représentant quatre fois le loyer stipulé avec la même périodicité, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur.

15 – FRAIS ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais des présentes, honoraires fixés forfaitairement à 13 000 € hors taxes, droits et timbre et, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants-droits devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

Le preneur remboursera au bailleur le droit proportionnel d'enregistrement. En sus, il remboursera le droit au bail ainsi que la taxe additionnelle au droit de bail.

16 – ELECTION DE DOMICILE

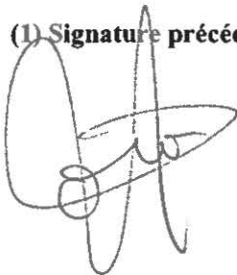
Pour l'exécution des présentes, le bailleur élit domicile en son siège social, et le preneur dans les lieux loués.

Fait en trois exemplaires, à Saint-Etienne le 1^{er} septembre 2009

LE BAILLEUR (1)

Lu et approuvé

(1) Signature précédée de la mention "lu et approuvé"



LE PRENEUR (1)

