

CONTRAT DE**SOUQUIS AUX ARTICLES L 145-****Article premier - Parties****ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Société civile immobilière DANIEL au capital de 167 693.91 €, dont le siège social est à MEAUX - 77100 - 34, Avenue Franklin Roosevelt immatriculée au R.C.S. de MEAUX sous le numéro 400 675 567 RCS MEAUX, représentée par Monsieur Guy DANIEL demeurant à COULOMBS EN VALOIS - 77840 - 52, Grande Rue en sa qualité de gérant, spécialement habilité à signer les présentes conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 13 des statuts de la société,

ci-après dénommée LE BAILLEUR d'une part,

ET

La Société à responsabilité limitée M. CAR au capital de 15 000 € dont le siège social est à LES LILAS - 93260 - 3, rue Esther Cuvier, immatriculée au R.C.S. de BOBIGNY sous le numéro 499 954 717, représentée par Monsieur Mike BENHAMOU, demeurant à NEUILLY SUR SEINE - 92200 - 47, Boulevard Georges Seurat, en sa qualité de gérant

ci-après dénommée LE PRENEUR, d'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 2 - Opération juridique

Le bailleur met à la disposition du preneur, moyennant le versement d'un loyer, les locaux ci-dessous désignés sis à MEAUX - 77100 - 34 Avenue Franklin Roosevelt.

Ces locaux devront servir au preneur pour l'exploitation d'un fonds de commerce de NEGOCE DE TOUS VEHICULES D'OCCASION ET ACCESSOIRES, mais il pourra en notifiant sa demande par acte d'huissier auprès du bailleur, adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires.

Avec l'autorisation expresse du bailleur et moyennant un complément de loyer et une indemnité compensatoire en cas de préjudice, le preneur pourra être autorisé à exercer dans les locaux loués une activité différente de celle prévue ci-dessus; il devra également en aviser le bailleur par acte d'huissier.

Article 3 - Objet du contrat - Désignation des locaux

Les locaux loués se composent :

- d'un bâtiment commercial construit en bardage et aluminium d'une superficie de 200 m² environ comprenant un hall d'exposition ainsi qu'un cabinet de toilette,
 - d'un parking goudronné attenant,
- sis à MEAUX - 77100 - 34, Avenue Franklin Roosevelt

Lesdits biens étant cadastrés section AY n°203 pour 6 ares et 61 centiares.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Sans qu'il soit besoin de les désigner plus amplement, le preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés, et que ces locaux sont conformes à la destination prévue.

Article 4 - Prix

Les dispositions financières ci-après fixées constituent une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail.

§ 4.1 - Montant du loyer

Le loyer annuel est fixé en principal à **QUARANTE DEUX MILLE (42 000) EUROS**, à compter du 1^{er} novembre 2009.

Ce loyer est un loyer "Hors Taxes" et il sera majoré à chaque échéance du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux alors en vigueur, la partie bailleuse optant pour l'assujettissement du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

§ 4.2 - Montant des charges

Outre ce loyer, le preneur remboursera au bailleur ou réglera directement au fournisseur, sa quote-part des charges (taxes locatives, remboursement des prestations et fournitures individuelles, remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives, frais d'entretien, services et toutes charges de l'immeuble y compris le chauffage), majorée, s'il y a lieu, de la T.V.A., ainsi que sa participation à toutes les charges et prestations visées ci-dessous à l'article 6.3 "Obligations du preneur".

Il remboursera de même, la quote-part des salaires et toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnel de nettoyage ou d'administration.

Le remboursement de toutes ces charges ou frais sera fait au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels ou du décompte trimestriel, le compte étant soldé une fois par an.

§ 4.3 - Révision du loyer

Le prix du loyer ci-dessus sera exigible sans variation de **la date d'entrée en jouissance au 30 septembre 2010**.

A compter du 1^{er} octobre 2010 le prix du loyer ainsi fixé sera réévalué annuellement en fonction des variations de l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction.

Les parties expliquent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base, l'indice national du coût de la construction pour le 1^{er} trimestre de l'année 2009, soit 1503, tel qu'il est établi par l'I.N.S.E.E., lequel indice est calculé sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.



Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué le 1^{er} octobre de chaque année avec effet pour l'année entière et pour la première fois le 1^{er} octobre 2010 en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction.

Il est précisé que l'indice de référence à prendre chaque année en considération pour le calcul du loyer révisé, sera celui du 1^{er} trimestre de l'année de la révision.

Ainsi, pour chaque année, les douze mensualités réévaluées seront égales au montant du loyer présentement convenu multiplié par la fraction dont le numérateur sera l'indice de référence et le dénominateur l'indice de base, selon la formule suivante :

$$LR \text{ (loyer révisé)} = LI \text{ (loyer initial)} \times \frac{IR \dots (\text{indice} \dots \text{de} \dots \text{référence})}{IB \text{ (indice de base)}}$$

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du mois précédant; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

Article 5 - **Durée**

Ce contrat est conclu et accepté pour une durée de NEUF (9) années à compter de la date d'entrée en jouissance, laquelle correspond à la date de signature du présent contrat.

Mais le preneur aura la faculté de le faire cesser à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur six mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 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.

A titre dérogatoire, les parties sont convenues que pour la seule première année du présent bail, soit de la date d'entrée en jouissance jusqu'au plus tard le 30 septembre 2010, le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail en prévenant le bailleur au moins trois mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, ce qui implique que la signification intervienne au plus tard le 30 juin 2010.

Article 6 - **Charges et conditions**

§ 6.1 - Condition suspensive

Néant

§ 6.2 - Obligations du bailleur

§ 6.2.1 - Mise à disposition

Le bailleur devra mettre les locaux loués à la disposition du preneur en les tenant clos et couverts sans

Il est convenu entre le bailleur et le preneur la possibilité de résilier MB en dehors de la période triennale. Avec un préavis de 12 mois

CS

MB

déroger aux obligations du preneur, concernant les travaux qui seraient nécessaires à la devanture.

§ 6.2.2 - Assurances

Le bailleur devra assurer l'immeuble contre l'incendie et être couvert par une assurance responsabilité civile auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Toutefois, les primes et cotisations afférentes seront remboursées par le preneur qui s'y oblige.

§ 6.3 - Obligations du preneur

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-dessus fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

§ 6.3.1 - Paiement

Le preneur devra payer le loyer, majoré du paiement des charges, trimestriellement d'avance, et pour la première fois le 1^{er} novembre 2009. Pour la période courue entre la date d'entrée en jouissance et le 30 octobre 2009, les parties sont convenues que le preneur est dispensé du paiement loyer compte tenu des travaux à réaliser par le preneur.

Les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui, contre quittance. La simple remise d'un chèque ne peut pas valoir libération du preneur.

Toute échéance de loyer ou de charges qui n'aurait pas été payée un mois après mise en demeure, portera de plein droit un intérêt de retard au taux de 10 % l'an, et sans que cette clause nuise à l'exigibilité du loyer et à l'application de l'article 7 § 2 du présent contrat.

§ 6.3.2 - Prise en l'état

a) Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant entièrement à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et il devra assurer indépendamment de celles-ci les réparations locatives ordinairement à la charge du propriétaire qui seraient nécessaires auxdits locaux pendant le cours du bail, **y compris les réparations prévues aux articles 605 et 606 du Code civil.**

Étant précisé qu'un état des lieux dressé contradictoirement est joint en annexe du présent contrat.

b) Le preneur avertira le bailleur de tout défaut de conformité ou malfaçons et souffrira tous travaux d'achèvement ou mise en conformité après la prise de possession des lieux, sans indemnité, autre que celles que le preneur pourraient obtenir directement des entreprises, le preneur étant subrogé dans les droits du bailleur à cet égard.

§ 6.3.3 - Exploitation et garnissement des locaux

Le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer principal et de ses accessoires, ainsi que de l'entière exécution de toutes les charges et conditions du contrat.

Il devra tenir les lieux constamment en état d'exploitation commerciale active, et le matériel introduit dans



les lieux en état permanent d'utilisation effective.

§ 6.3.4 - Jouissance

a) Le preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

b) Le preneur devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service, à peine de résiliation du présent bail après mise en demeure adressée par acte d'huissier demeurée infructueuse un mois après.

Il devra notamment prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble. Le preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières dangereuses pour la sécurité de l'immeuble. Le preneur s'interdit toute surcharge des planchers, il prendra toutes ses précautions et assurera toutes responsabilités à ce sujet.

c) En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle, de même face aux troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

d) Il s'abstiendra de tout ce qui pourrait nuire au commerce des autres locataires, de veiller à la tranquillité de l'immeuble pour le bon ordre, la propreté ou le service, notamment de ne faire aucun travail, ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres locataires.

§ 6.3.5 - Activités autorisées

Le preneur devra utiliser les locaux désignés ci-dessus à usage exclusif de NEGOCE DE TOUS VEHICULES D'OCCASION ET ACCESSOIRES, sans pouvoir y exercer aucune autre activité ni connexe ni complémentaire, sous réserve des stipulations de l'article 2 ci-dessus.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer lesdites activités n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie.

Les autorisations obtenues, le preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail mais aussi le paiement de dommages-intérêts équivalant au préjudice subi par le bailleur (telle que perte de la commercialité, dommages et intérêts envers la copropriété, etc...). Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants.

§ 6.3.6 - Enseigne

Le preneur ne pourra sans autorisation préalable du bailleur apposer une enseigne extérieure au-devant des locaux loués (à plat/ou droit) ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents; il devra maintenir ces installations en bon état et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.



Toute modification d'enseigne existante ou pose de nouvelle enseigne nécessitera au préalable l'accord du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu. En cas d'autorisation, le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait; il s'assurera pour les enseignes ainsi posées.

§ 6.3.7 - Entretien

Le preneur devra entretenir les lieux loués de façon constante de telle sorte qu'en fin de jouissance il rende les lieux en parfait état des réparations locatives et d'entretien.

A cette fin, il effectuera à ses frais, pendant toute la durée du bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avéreraient nécessaires. Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit du fait d'un tiers, même si les réparations sont normalement à la charge du bailleur.

Par conséquent :

- Le preneur devra effectuer toutes les réparations petites ou grosses, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, notamment aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou fermetures intérieures et extérieures, et les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.
- Les parties peintes seront repeintes en totalité au moins tous les cinq ans.
- Le preneur prendra à sa charge les conséquences de tous accidents, quels qu'ils soient, pouvant survenir soit du fait ou de l'usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudières, conduits de fumée ou de ventilation, radiateurs, appareillage électrique, etc...), dont la réparation si besoin est incombe au preneur.

A défaut d'exécution de ces travaux, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs au preneur.

§ 6.3.8 - Travaux

- a) Le preneur devra souffrir tous travaux quelconques que le bailleur entreprendrait de faire exécuter en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, leur durée excédât-elle quarante jours.
- b) Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.
- c) Le preneur devra informer immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à la charge du bailleur, faute de quoi il sera responsable de toutes les suites résultant de l'inobservation de cette prescription.
- d) En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte (et tous autres entrepreneurs ou ouvriers) pénétrer dans ces lieux, durant les heures ouvrables.



§ 6.3.9 - Changements - Embellissements

a) Le preneur pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs, mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution, percement de mur ou modification au gros oeuvre, sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires et sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

b) Tous travaux, améliorations ou embellissements quelconques apportés par le preneur, concernant ou non le gros oeuvre, resteront la propriété du bailleur à moins que celui-ci n'exige la remise en l'état primitif des locaux, le tout sans indemnité.

§ 6.3.10 - Visite des locaux

Le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur, son représentant ou son architecte, au moins une fois par an et, au cours des six mois avant l'expiration du bail par d'éventuels locataires, pendant les jours et heures ouvrables, et en laissant, si besoin est, apposer une affiche pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

§ 6.3.11 - Nuisances

Le preneur n'introduira dans les lieux loués aucun appareil bruyant, dangereux ou incommode, ni aucun animal, même domestique, qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins, aucune émanation malodorante ne devra provenir des mêmes lieux.

En cas d'utilisation d'instruments ou d'appareils pouvant introduire des parasites ou autres troubles pour la réception des ondes chez ses voisins, le preneur devra y apporter rapidement remède afin que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

§ 6.3.12 - Contributions - Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc..., de telle manière que le bailleur ne puisse jamais être recherché à ce sujet, ainsi que les taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son commerce.

Il supportera toutes taxes auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres augmentations d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires, et il remboursera au bailleur sur simple requête de sa part toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués.

Il devra notamment rembourser au bailleur la taxe foncière, ou tout nouvel impôt se substituant ou s'ajoutant audit impôt foncier qui serait mis à la charge des propriétaires de biens immobiliers.

Il devra justifier de leur paiement à première demande, et notamment avant tout déménagement.

§ 6.3.13 - Assurances

a) Le preneur devra se faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, bris de vitrine et vitre et contre les risques de responsabilité civile, de sa profession ainsi que les



risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une Compagnie d'assurances notoirement solvable.

Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins et comporter une renonciation expresse à tous recours contre le bailleur avec mention de cette renonciation.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail ; acquitter régulièrement les primes et cotisations.

Il procédera à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'assemblée plénière des compagnies et des sociétés d'assurances contre l'incendie.

b) En cas de sinistre, il devra en informer le bailleur et la compagnie, sans délai.

c) A toute réquisition du bailleur, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes, il devra justifier du paiement des primes et éventuelles surprimes liées à la nature de son activité.

d) Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire soit pour les voisins ou co-locataires, des surprimes d'assurance, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

e) A compter du jour de l'entrée en jouissance, il remboursera au bailleur toutes primes et cotisations payées pour l'assurance contre l'incendie du bien immobilier loué.

§ 6.3.14 - Responsabilité et recours

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

Il s'agit notamment des cas suivants, cette liste n'étant pas limitative :

- * en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux, faits et gestes du concierge et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou co-locataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble. En conséquence, le preneur renonce à exercer contre le bailleur toute action fondée sur l'article 1719-3° du code civil, même en cas de faute lourde des gardiens et employés de maison ;

- * en cas d'interruption dans les services de l'immeuble ;

- * en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués ;

- * 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...

Le preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur.

Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée.

§ 6.3.15 - Branchements - Raccordements

Le preneur connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes les démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, télécopieur, télex, électricité, gaz, eau, etc...) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du



bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.
Le preneur assumera la charge des taxes et redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

De même, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc...

§ 6.3.16 - Réglementations

Le preneur s'oblige expressément à mettre et maintenir pendant toute la durée du bail les locaux en conformité avec les usages ou réglementations administratives et techniques notamment de sécurité, d'hygiène, de ventilation, et d'éclairage en vigueur, et déclare faire son affaire personnelle de toutes demandes, démarches ou travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer dans ce domaine pendant toute la durée du bail et à ses frais.

Il renonce en conséquence expressément et pendant toute la durée du bail à rechercher la responsabilité du bailleur dans ce domaine et à invoquer quelque cause que ce soit, liée auxdits usages ou réglementation pour refuser l'exécution de quelque clause que ce soit du présent bail.

§ 6.3.17 - Situation juridique

a) Le preneur s'oblige à adresser au bailleur les pièces ci-après :

- extrait R.C.S. (modèle K ou K bis)
- statuts de la société
- relevé d'identité bancaire
- copie de la police d'assurance
- et tous renseignements le concernant afin de permettre la gestion des locaux par le bailleur.

b) Le preneur signifiera au bailleur toute modification des statuts ou de la situation juridique, de la société preneuse : transformation, changement de dénomination sociale, changement de siège social, modification de la composition du capital, changement de dirigeants sociaux, et ce, dans le mois de la modification intervenue, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Article 7 - **Sanctions des obligations**

§ 7.1 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur verse ce jour au bailleur la somme de DIX MILLE CINQ CENT (10.500) EUROS à titre de dépôt de garantie, correspondant à TROIS (3) mois de loyer H.T.

DONT QUITTANCE

Cette somme est remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du code civil.

Elle sera conservée par le bailleur durant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature que ce soit que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes conditions.



Si le contrat est rompu par la faute du preneur, cette somme restera acquise au bailleur sans préjudice des droits et recours du preneur.

Par ailleurs, en cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du PRENEUR, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L 621-24 et L 621-43 du Code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités dans les termes de la loi du 25 janvier 1985 codifiée aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû.

§ 7.2 - Résiliation

En cas de manquement par le preneur à l'une quelconque des obligations résultant de ce contrat et, notamment, en cas de non-paiement de l'un des termes de loyer (ou rappel de loyer, quelqu'en soit l'origine), en principal et accessoires, à son échéance, le bailleur pourra le résilier un mois après mise en demeure par acte extrajudiciaire, restée infructueuse.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance dont dépend la commune où se situent les biens loués, exécutoire par provision et sans cause nonobstant opposition ou appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de résiliation, le dépôt de garantie dont il est question ci-dessus demeurera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous les autres.

Le preneur devra rembourser en outre tous les frais exposés par le bailleur pour obtenir le recouvrement des loyers, frais d'huissiers, avocats et tous frais exposés par ledit bailleur pour le recouvrement d'une somme quelconque.

§ 7.3 - Démolition de l'immeuble - Expropriation

Dans le cas où, pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement, .etc ...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié, purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

Le présent bail sera également résilié, purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

§ 7.4 - Clause pénale

En cas de résiliation aux torts et griefs du preneur, celui-ci n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués : en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs.

Le dépôt de garantie constitué par le preneur entre les mains du bailleur demeurera acquis à ce dernier, sans préjudice de son droit de paiement des loyers échus ou à échoir.

Dès la résiliation, le preneur sera débiteur de plein droit, jusqu'à la reprise de possession des lieux par le bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation.



Sauf accord à l'amiable, le preneur devra verser le jour de la résiliation une indemnité égale à six (6) mois de loyer pour pouvoir couvrir forfaitairement les démarches et le temps nécessaires à la relocation des lieux.

Les dispositions ci-dessus interviennent sous réserves de tous autres dommages et intérêts.

Article 8 - Circulation du contrat

§ 8.1 - Substitution de contractant entre vifs - Cession du droit au bail

Le preneur ne peut céder son droit au présent bail sans autorisation préalable et écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte, de paiement de dommages et intérêts au bailleur, et de résiliation du présent contrat intervenant un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier ; sauf lorsque le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds.

Il devra signifier au bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son bail. Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur et les lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Le preneur ne pourra vendre à un tiers à un prix inférieur à celui notifié au bailleur.

Le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de cession, et un original ou une copie exécutoire de l'acte de cession devra lui être remis dans le mois de sa signature, sans frais pour lui.

La cession sera ensuite signifiée au bailleur dans les termes de l'article 1690 du Code Civil.

De plus, en cas de cession du droit au bail comme en cas de cession du fonds de commerce par le preneur, le bailleur bénéficiera d'un droit de préemption. Le bailleur disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la date de réception de la notification ci-dessus, pour faire connaître sa position par lettre recommandée avec avis de réception. Le défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois emportera renonciation à l'exercice du droit de préemption mais ne saurait en aucun cas équivaloir à une autorisation de la part du bailleur d'une cession du droit au bail ou d'une sous-location.

Dans tous les cas de cession, le preneur-cédant devra rester garant à titre solidaire avec le nouveau preneur-cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail ; il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

Ainsi, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et charges et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Néanmoins, il est expressément convenu entre les parties que le bailleur dispense la seule société M. CAR de son obligation de solidarité au paiement des loyers et à l'exécution des clauses du présent bail dans l'hypothèse où le cessionnaire présenté par la société M. CAR au Bailleur remplirait les quatre garanties cumulatives suivantes :

1. Une situation nette positive ;
2. Un taux d'endettement (emprunts sur capitaux propres) inférieur à 50% ;
3. Un résultat d'exploitation positif ;
4. Une marge brute d'autofinancement positive.



L'acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du cédant, telle que visée au présent paragraphe.

L'ensemble de ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société. En outre, le preneur ne pourra gager ou déléguer ses droits au présent bail qu'après avoir obtenu l'agrément préalable du bailleur.

§ 8.2 - Substitution de contractant à cause de dissolution

Les obligations créées par ce contrat pour le preneur constitueront, pour tout ayant cause tenu au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

En cas de décès du preneur, si celui-ci se trouvait être une personne physique, il y aura par conséquent solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les héritiers ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de signification prévue à l'article 877 du code civil.

§ 8.3 - Adjonction de contractant - Sous-location - Gérance libre

a) Le preneur ne pourra sous-louer même temporairement ou gratuitement tout ou partie des locaux mis à sa disposition sous peine de nullité de l'acte, de résiliation du présent contrat, et de paiement de dommages et intérêts au bailleur, et ce, à la simple constatation et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

En outre, le preneur s'interdit sous les mêmes sanctions de concéder à qui que ce soit toute domiciliation, mise à disposition ou droit d'occupation à quelque titre que ce soit. A cet égard, il est précisé que les dispositions de la loi du 21 Décembre 1984 relative à la domiciliation des entreprises ne sont pas applicables aux locaux présentement loués.

b) Le preneur pourra mettre en gérance libre le fonds qu'il exploite, en le notifiant au bailleur et en lui remettant copie du contrat de location-gérance, tout en continuant à bénéficier des dispositions du Code de Commerce.

Le preneur pourra conférer au gérant libre un droit d'occupation des locaux à la condition expresse que ce droit soit lié à l'exécution du contrat de location-gérance et mentionné comme tel.

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

Article 9 - **Extinction du contrat**

§ 9.1 - Causes

a) Hypothèses générales :

Le contrat prendra fin dans les hypothèses déjà considérées, telles que l'exercice de la faculté par le preneur de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des deux périodes triennales ou la résiliation par le bailleur en cas de non-respect par le preneur des clauses et conditions du contrat.



b) Hypothèses particulières :

Le contrat pourra être résilié à l'initiative du preneur qui fera valoir ses droits à la retraite ou son admission au bénéfice d'une pension d'invalidité, et le notifiera selon les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

c) Si le bailleur veut dénoncer le contrat, il peut :

- soit donner congé au preneur selon les formes de l'article L 145-9 du Code de Commerce, six mois avant la date d'expiration en précisant les motifs, le preneur ayant deux ans pour saisir le Tribunal de Grande Instance afin de contester le congé ou demander une indemnité ;

- soit refuser le renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé sauf s'il prouve qu'il a un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ou s'il justifie que l'ensemble doit être démoli pour cause d'insalubrité, ou s'il justifie de l'une des causes prévues au paragraphe 7-3.

§ 9.2 - Effets

a) En fin de contrat ou en cas de rupture anticipée quelle qu'en soit la cause, le preneur devra rendre les locaux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au bailleur le coût de la remise en état, laquelle devra être achevée au jour de la remise des clefs.

Si le preneur refuse de quitter les lieux il pourra y être contraint par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance et il sera redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du montant du loyer principal en vigueur à la date de la résiliation par jour de retard.

b) Le preneur devra enlever enseigne et mobilier après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.

c) Un état des lieux contradictoire sera dressé dans le mois précédent l'expiration du bail; il sera vérifié après le déménagement et avant la remise des clefs.

d) Le preneur devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le bailleur ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du preneur le paiement des réparations ou de toutes indemnités dont celui-ci pourrait être tenu.

e) Les travaux et embellissements effectués par le preneur dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du bailleur sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc.) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

Ces équipements, matériels et installations démontables sans dégradation installés par le preneur resteront sa propriété et devront être enlevés, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement;



Article 10 - **Renouvellement du contrat**

§ 10.1 - Conditions de renouvellement

A l'issue des neuf années d'exécution :

- ◇ Si aucune des parties ne dénonce le contrat, le contrat sera renouvelé par tacite reconduction.
- ◇ Si le preneur veut faire valoir ses droits au renouvellement, il peut le demander au bailleur selon les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

§ 10.2 - Fixation du nouveau loyer

Le montant du loyer du nouveau bail sera fixé en application des règles légales énoncées par les articles L 145-33 et suivants du Code de Commerce.

Article 11 - **Différends**

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant le présent bail ou ses conséquences, au Tribunal de MEAUX.

Article 12 - **Frais - Enregistrement**

a) Le preneur paiera tous les frais des présentes (droits de timbre, honoraires, frais d'enregistrement) ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le preneur au bailleur dans le cadre des présentes et de leur suite seront à la charges du preneur.

b) L'enregistrement de ce contrat est requis au droit fixe.

Les parties déclarent en outre placer la présente location sous le régime de la T.V.A. actuellement au taux de 19,60 %, laquelle taxe sera ajoutée au montant des loyers et charges.

Article 13 - **Modification - Tolérance - Indivisibilité**

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au présent contrat ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire, mais au contraire qu'elles devront recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi ce contrat n'aurait pas été conclu.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du présent contrat, ne pourra jamais, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, être considérée comme une suppression ou modification de ces clauses et conditions ; le bailleur et le preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.



Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur, notamment en cas de sous-location partielle éventuellement autorisée. En cas de co-preneurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Article 14 - **Amiante - Termites – Plomb – Risques technologiques ou risques naturels prévisibles**

§ 1) Amiante

Le bailleur déclare que l'immeuble entre dans le champ d'application du décret 96-97 du 7 février 1996 et des décrets postérieurs relatifs à la réglementation sur l'amiante. Le bailleur s'engage à faire procéder, à première demande du locataire, à une recherche d'amiante par un professionnel et à communiquer au locataire les résultats de cette recherche.

§ 2) - Termites

Après vérification auprès du service de l'urbanisme, la commune de MEAUX n'est pas classée par les pouvoirs publics comme zone contaminée par les termites. Néanmoins, dans l'hypothèse où le locataire constaterait la présence de termites, il en fera la déclaration en mairie conformément à la loi 99-471 du 8 juin 1999 et du décret d'application 2000-613 du 3 juillet 2000. En même temps, il informera le bailleur de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en mairie.

§ 3) - Plomb

Après vérification auprès du service de l'urbanisme, la commune de MEAUX n'est pas classée par les pouvoirs publics comme zone « à risque plomb ».

Par ailleurs, le bailleur déclare qu'il n'a reçu aucune notification du préfet l'informant qu'il fait procéder aux travaux nécessaires pour supprimer les risques liés à la présence de plomb dans l'immeuble.

§ 4) – Risques technologiques ou risques naturels prévisibles

En application de l'article L.125-5 du code de commerce, le bailleur déclare que la ville de MEAUX fait partie des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers.

La commune de MEAUX est en effet située dans le périmètre d'un PPRn approuvé en date du 13 juillet 1994 et d'un PPRn prescrit (en cours d'élaboration) en date du 7 juillet 2004 à raison des risques d'inondation.

Néanmoins, le bailleur déclare que les locaux sis à MEAUX – 77100 – 34, Avenue du Président Roosevelt ne sont pas situés dans une zone exposée et qu'à sa connaissance, le bien n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique

Le bailleur joint aux présentes les documents suivants établis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent contrat :

- Arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n°90 + cartographie;
- Arrêté préfectoral 2009/DDEA/SEPR n°51;
- Plan de prévention des risques d'inondation – règlement + cartographies ;
- Information sur les risques naturels et technologiques sur la commune de MEAUX;
- Information sur l'état des risques naturels et technologiques du bien immobilier;
- Renseignement d'Urbanisme n°1121/2007 du bien immobilier;



- Localisation du bien sur la carte faisant apparaître que le bien n'est pas dans une zone exposée.

Article 15 - Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile; le bailleur en son siège social sus-indiqué et le preneur dans les lieux présentement loués.

Article 16 - Annulation d'accords antérieurs

Le présent contrat contient l'intégralité de l'accord des parties sur son objet et annule et remplace dans toutes ses dispositions les accords écrits ou verbaux ayant pu exister antérieurement entre les parties.

FAIT EN TRIPLE EXEMPLAIRE

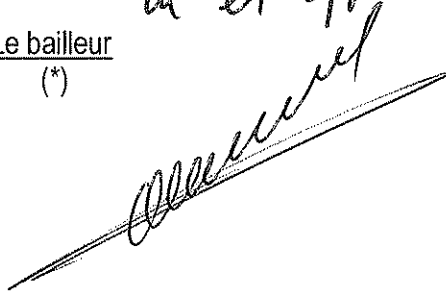
A MEAUX

LE 26- septembre 2003

"lu et approuvé"

Le bailleur


(*)



Le preneur

(*)

lu et approuvé



(*) Signature précédée de la mention manuscrite "LU ET APPROUVE"; en outre les parties parapheront chaque page des 3 exemplaires originaux du présent contrat.

lu et approuvé