

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

- [REDACTED]

Agissant, en sa qualité de Gérant, au nom et pour le compte de la **SOCIETE CIVILE** [REDACTED], société civile au capital de 1.829,39 €, ayant son siège social à [REDACTED] (Gironde), [REDACTED], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux [REDACTED],

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé "Le Bailleur"

d'une part,

Madame [REDACTED]

Agissant, en sa qualité de mandataire, au nom et pour le compte de la société **CARREFOUR PROXIMITE France** société par actions simplifiée au capital de 38.703.344 €, ayant son siège social à MONDEVILLE (14107), zi route de Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro 345.130.488,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "Le Preneur"

d'autre part.

CONVENTIONS

Par les présentes le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial dans les termes des articles L 145-1 du Code de Commerce et des dispositions non abrogées du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953, et conformément aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié, notamment des modifications résultant des dispositions législatives d'ordre public édictées par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, au PRENEUR qui accepte de prendre à bail, , les biens à édifier dont la désignation suit, moyennant le loyer et sous les charges et conditions ci-après stipulées.

17
JPM

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Est présentement donné à bail, sur la commune de Audenge (Gironde), 3 allée Ernest de Boissière, et 6 place du marché

Sur un terrain cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Local	Surface
CV	181	6 place du Marché	00 ha 10 a 98 ca

Dans un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de logements collectifs, dénommés A et B, d'un parc de stationnement et de 6 pavillons individuels,

Dans le bâtiment collectif A dénommé « ESPRIT BASSIN », dévolu aux commerces en rez de chaussée, comprenant en rez de chaussée quatre commerces et un passage sous porche à destination publique assurant une liaison mixte entre le bâtiment B et la place du marché, et sur trois étages, aux logements :

Un LOCAL COMMERCIAL en rez de chaussée du bâtiment A d'une surface de plancher d'environ 140 m², dont 125 m² environ de surface de vente, signalés sur les plans demeurés ci-annexés représentant une partie du volume 2 de l'état descriptif de division reçu le 20 octobre 2014 par Maître Hervé DESQUEYROUX, notaire à Bordeaux.

A ce titre l'attestation notariée devra être transmise aux parties avant le 30 juin 2016.

Et l'usage en commun avec les autres occupants de l'ensemble immobilier, savoir l'ensemble des espaces et équipements communs à usages non privatifs et notamment les parkings, voies de circulations, de livraisons et espaces verts pouvant notamment figurer sur les plans ci-joint et tels qu'ils sont décrits dans l'état descriptif de division en volumes annexé, lesquels seront accessibles au PRENEUR, à ses clients, employés et fournisseurs.

Il est ici précisé :

Qu'au droit du bâtiment A, un parvis piétons avec quelques places de stationnement « visiteurs » est aménagé et ouvert au public afin de faciliter l'accès aux commerces situés en rez de chaussée du bâtiment A.

Que le preneur pourra utiliser l'abri technique édifié sur la parcelle cadastrée section CV n° 196, comprise dans le périmètre de l'association syndicale libre, tel que figurant sur le plan, mais ne pourra utiliser le local à ordures ménagères représentant le volume 15 affecté exclusivement à l'usage des volumes 10 et 12 (logements)

Etant ici précisé que le BAILLEUR se réserve le droit d'apposer sur les murs de façade latéraux et arrières de la cellule présentement louée tout logo et/ou enseigne de son choix exploitée au sein du Centre Commercial dans lequel se situent les lieux loués.

Les espaces verts seront réalisés pendant la période adéquate et en tout état de cause au cours de l'année civile suivant la prise d'effet du bail.

A ce titre, afin d'assurer une visibilité aux commerces situés en rez de chaussée, le bailleur s'engage à demander au président de syndicat de l'association syndicale libre de prévoir que seuls des arbustes de petite taille soient plantés en façade desdits commerces.

Tels lesdits locaux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances dans leur état actuel et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités à l'effet des présentes.

Il est ici précisé :

AI

[Signature]

- que le PRENEUR réalisera, à ses frais exclusifs, ses travaux d'aménagement, de concept de façade et de pose de son enseigne.

- que le PRENEUR réalisera, à ses frais exclusifs :

À l'intérieur du volume 2 l'édification d'un mur coupe feu tel que figurant sur le plan et conformément au descriptif de travaux ci après annexés, et ce afin de diviser le volume 2 en 2 locaux permettant de laisser une surface suffisante à l'arrière du local pour que ce dernier puisse faire l'objet d'un bail de toute nature.

À l'intérieur du local constituant le volume 2 dans son ensemble, les travaux nécessaires à l'évacuation de ses eaux usées tel que figurant sur le plan et le descriptif de travaux ci après annexés et la pose des compteurs d'eau et d'électricité

À l'extérieur du local loué, la pose d'un climatiseur à l'endroit autorisé par l'assemblée générale des propriétaires.

A ce titre, le PRENEUR déclare avoir d'ores et déjà déposé les demandes d'autorisations de travaux et d'enseigne.

Le PRENEUR commencera ses travaux avant que les autorisations ne lui aient été délivrées, chose bien comprise et acceptée par le BAILLEUR sans que ce dernier ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet

CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le BAILLEUR s'interdit, dans l'ensemble immobilier dans lequel est situé le local objet des présentes, ainsi que dans tous immeubles dont il est ou deviendrait propriétaire dans un rayon de dix (10) kilomètres à vol d'oiseau du local donné à bail, directement ou indirectement – notamment par interposition de personnes morales –, et ce pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, d'exploiter, de créer ou de s'intéresser à l'exploitation d'un fonds de commerce de distribution de produits à prédominance alimentaire (épicerie, supérette, supermarché, hard discount, drive, activités liées au retrait de marchandises que l'on trouve habituellement dans les supermarchés, achetées ou commandées par voie télématique ou autre etc), ou de fonds de commerce spécialisés de vente de produits alimentaires savoir traiteur, épicerie, crèmerie, primeurs, point chaud, boulangerie, boucherie, charcuterie, vins et spiritueux, surgelés, soit directement ou indirectement, par personne interposée ou à titre d'associé, de donner à bail un local ou d'en concéder la jouissance en vue de l'exploitation d'un tel fonds, à peine de tous dommages et intérêts envers le PRENEUR ou son successeur, et sans préjudice de la fermeture du fonds de commerce litigieux.

Les activités de poissonnerie, pâtisserie et chocolatier sont autorisées dès lors qu'elles sont exercées de manière traditionnelle.

DESTINATION DES BIENS LOUES

Le PRENEUR utilisera les lieux pour l'exercice d'un commerce d'alimentation générale de type supermarché avec possibilité de snacking, avec ou sans consommation sur place, et d'adjoindre accessoirement toutes fournitures de prestations de services tels que retrait de marchandises achetées ou commandées par voie télématique ou autre, relais postal, locations, dépôts... sans que cette liste soit limitative"

AI

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations de toute nature, nécessaires à l'exercice de son activité.,

Conformément aux dispositions de l'article L 145-47 et suivants du Code de Commerce, le PRENEUR, dans les conditions prescrites par lesdits articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au BAILLEUR l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.

DUREE DU BAIL

La durée du bail est de 9 années entières et consécutives qui commence à courir à compter de ce jour

Conformément aux dispositions de l'Article L 145-9 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. 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 même code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours dans les conditions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

De convention expresse entre les parties, les périodes triennales du présent bail seront les suivantes : au troisième anniversaire de la prise d'effet des présentes, au sixième anniversaire et au neuvième anniversaire.

LOYER

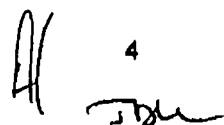
Le bail sera consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel hors taxe et hors charges de VINGT ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (21.300 euros) taxe sur la valeur ajoutée en sus au taux en vigueur au jour du paiement du loyer.

Il a été convenu entre les parties que le PRENEUR devra acquitter le loyer par trimestre et d'avance au BAILLEUR par virements automatiques le premier de chaque trimestre civil et pour la première fois dans le délai de 30 jours au plus tard de la signature des présentes, pour un montant calculé prorata temporis.

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge, comprenant les charges de l'association syndicale libre, telles qu'elles sont limitativement énumérées en annexe. Cette provision est fixée pour la première année du bail à une somme HT de quinze euros (15,00 €) par mètres carrés par an, TVA en sus, et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente ou prévisibles sur l'année en cours. Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le BAILLEUR d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée notamment en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au BAILLEUR par le PRENEUR en vertu du présent bail, le BAILLEUR bénéficiera de plein droit, QUINZE jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une

4


majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise le PRENEUR à différer son obligation.

INDEXATION

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice ci-dessous déterminé. En conséquence, le loyer variera avec la périodicité convenue selon les mêmes pourcentages que les variations subies par l'indice choisi.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

La variation résultant de cette indexation sera automatique et s'appliquera sans que les parties aient à recourir à une quelconque procédure.

- indice retenu : I.N.S.E.E. INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX
- périodicité des variations : annuelle 1^{er} janvier de chaque année

Le loyer sera automatiquement indexé chaque année à la date anniversaire du bail sur la base de l'indice ILC. Pour la 1^{ère} indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations ultérieures, le loyer en vigueur de l'année écoulée servira de base de l'indexation et l'indice de base sera l'indice de comparaison de l'année précédente et l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante

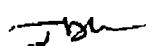
En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et, le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait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

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail et à défaut de publication d'indice de remplacement ou de coefficient de raccord, ainsi que dans l'hypothèse où l'indice choisi aux présentes ne pourrait plus produire d'effet pour quelque cause que ce soit, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance de situation de l'immeuble.

Au cas où pour un motif quelconque, le nouveau loyer ne pourrait être déterminé à l'échéance prévue, le terme de loyer correspondant à cette échéance serait acquitté sur la base du terme précédent, le réajustement étant effectué avec effet rétroactif dès la fixation du nouveau loyer.

Si un désaccord survient entre les parties au sujet de l'indexation du loyer, il n'entraînera pas suspension du paiement de ce loyer; le PRENEUR sera obligé de verser une somme égale au montant du précédent terme sous réserve de redressement en plus ou en moins, une fois la contestation vidée.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à l'indexation conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

 5


DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci versera au BAILLEUR dans le délai de 30 jours de la signature des présentes un dépôt de garantie d'un montant représentant un trimestre de loyer TTC.

Ce dépôt sera ainsi remis au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil. Il restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail majorée de six mois en garantie du règlement des indemnités que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

De convention expresse, le dépôt ne sera productif d'aucun intérêt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, le montant du dépôt de garantie devra être modifié dans la même proportion pour être mis en harmonie avec le nouveau loyer. Tout complément de dépôt de garantie devra être fourni au BAILLEUR lors du paiement du premier terme augmenté.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail a lieu aux conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après stipulées.

Etat des lieux :

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Il est ici précisé qu'il s'agit de la première occupation dans un bâtiment neuf.

Jouissance des lieux :

Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille suivant leur destination, se conformer au cahier des charges annexé aux présentes, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble ou sur tout autre espaces commun à usage non exclusif. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

A

Jdu

Il devra, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

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

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux à la charge du BAILLEUR ou nécessitant l'autorisation du BAILLEUR.

Entretien Réparations :

Le PRENEUR tiendra de façon constante, à ses frais et sous sa responsabilité, les lieux, équipements et installations loués en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes, grosses ou menues et ce même si ces travaux :

- sont courants ou exceptionnels ;
- sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir ;
- résultent d'une injonction administrative;

Et sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil.

Il devra notamment prendre en charge le coût de la peinture de l'extérieur du local loué à chaque fois que nécessaire et au moins une fois au cours du bail.

Il les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations et d'entretien de toutes sortes.

Transformations :

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations, restructurations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et/ou du fait de son occupation.

Si celles-ci touchent au gros œuvre, elles ne pourront être faites qu'après avis favorable du BAILLEUR et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.

Mises aux normes :

Le PRENEUR s'oblige à réaliser, à ses frais exclusifs, sur les lieux, équipements et installations loués, l'ensemble des travaux de mise aux normes, de sécurité, d'hygiène, d'environnement ou d'accessibilité qui seraient rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire ou qui seraient imposés par une autorité administrative, après la date de prise d'effet du présent bail, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exercice de son activité, à condition qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR devra s'assurer de la compatibilité de tout matériel situé dans l'immeuble avec ces mêmes normes, qu'il s'agisse de bien meuble ou immeuble par destination.

7
Jda

En conséquence, le PRENEUR ne pourra réclamer au BAILLEUR aucune modification ni aucun travaux pour mise aux normes du local loué, objet du présent bail, même si cette mise aux normes du local loué résulte d'une exigence législative, réglementaire ou autre, actuelle ou future. Le PRENEUR devra assumer, à ses frais et sans aucun recours contre le BAILLEUR, le coût des travaux qui devraient être réalisés pour satisfaire aux dites dispositions légales, réglementaires ou autres, eu égard à son occupation et/ou activité, à l'exception du coût de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR pourra exécuter ces travaux à la seule condition d'en avertir le BAILLEUR et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR

A titre dérogatoire et intuitu personae à la société CARREFOUR PROXIMITE France, à toute société du groupe CARREFOUR ou à toute société liée au groupe CARREFOUR par la signature d'un contrat de franchise ou de licence d'enseigne, les honoraires de l'architecte du BAILLEUR resteront à la charge de ce dernier.

Sécurité :

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objets du présent bail et de leur utilisation incombe au PRENEUR.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent bail, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le PRENEUR outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant aux dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction.

Il devra pour ce faire, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble des aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR, à première demande de celui-ci la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra - à tout moment - pendant la durée du bail, si aucun rapport établi par un organisme de contrôle agréé n'a été remis au BAILLEUR, à sa demande, par le PRENEUR au titre de la période de 12 mois précédente, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique. Le PRENEUR devra être averti du passage de l'organisme de contrôle au moins 48 heures à l'avance.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent bail.

Changement de distribution :

Si ces changements touchent les gros œuvre, le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs (sauf petits percements d'usage) ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance et le contrôle de

8
JBL

l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.

A titre dérogatoire et intuitu personae à la société CARREFOUR PROXIMITE France, à toute société du groupe CARREFOUR ou à toute société liée au groupe CARREFOUR par la signature d'un contrat de franchise ou de licence d'enseigne, les honoraires de l'architecte du BAILLEUR resteront à la charge de ce dernier.

Outre l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires. Si les travaux du PRENEUR devaient porter sur des ouvrages couverts par une garantie décennale, le PRENEUR s'engage à avoir recours aux entreprises qui lui seront conseillées par le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à soumettre au BAILLEUR pour validation l'ensemble des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme qu'il souhaltera déposer.

Constructions :

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

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

Sort des travaux, embellissements, améliorations et constructions :

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 deviendront, en fin de jouissance, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et à moins que le BAILLEUR ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine le transfert de responsabilité étant expressément différé à la fin de jouissance. De convention expresse, le BAILLEUR ne pourra demander la suppression du revêtement de sol, de l'électricité, de la peinture, des réseaux, des sanitaires

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, à l'exception de ceux de ces éléments ou matériels qui pourront être détachés des murs sans endommagement et dont le détachement ne laissera aucune trace apparente dans l'immeuble loué.

Le PRENEUR s'engage d'ores et déjà, en fin de jouissance, à retirer ses aménagements spécifiques (chambres froides / enseignes etc...).

Les parties conviennent expressément d'écarter les aménagements, travaux, transformations éventuelles, embellissements, améliorations et autres modifications des caractéristiques intrinsèques des lieux réalisées par le PRENEUR pour déterminer le loyer des baux renouvelés, révisés ou indexés, et ce pendant toute la durée des relations contractuelles.

Travaux par le BAILLEUR :

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le PRENEUR souffrira l'exécution

AL 9

jean

de toutes les travaux urgents qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, par application de l'article 1724 du code civil.

Tous les trois ans, le bailleur communiquera au locataire, dans les conditions prévues par l'article L 145-40-2 du Code de commerce :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ; Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède n'est ou ne sera communiqué qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le BAILLEUR indique avoir réalisé dans les trois dernières années les travaux suivants : livraison local brut, en attente des fluides.

Le BAILLEUR indique qu'il réalisera dans les trois prochaines années les travaux suivants : néant.

Exploitation :

Le PRENEUR devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété de ce fait sous peine de résiliation des présentes.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention par le PRENEUR des autorisations nécessaires à cet effet.

Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage. Le fonds de commerce du PRENEUR devra faire l'objet d'une exploitation effective et continue dans les lieux loués.

Enseignes :

Après obtention de l'accord du BAILLEUR sur l'emplacement, le PRENEUR pourra apposer son enseigne sur les lieux loués mais uniquement (i) aux emplacements prévus par l'autorisation administrative, (ii) sur la façade où se situe l'entrée du magasin, le tout sous son entière responsabilité quant aux accidents que son existence pourrait occasionner et sous réserve de l'obtention par ses soins de toutes autorisations éventuellement nécessaires et à charge pour lui de remettre les lieux en l'état en fin de jouissance. En outre, tous les frais, droits, taxes et impositions qui pourraient en résulter seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Il est ici rapporté sous l'article 2 du Cahier des Charges, l'autorisation d'ores et déjà donnée aux volumes 2, 3, 4 et 5 de mettre en place toutes enseignes ou inscriptions sur la façade du local, sous réserve des autorisations administratives préalables et conformément aux croquis contenus dans le dossier de permis de construire.

A ce titre, le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à apposer ses enseignes, en façade des locaux loués selon le plan ci-annexé. Ledit plan mentionne outre l'emplacement de ces enseignes, leur taille et visuels.

 10
JPM

Garnissement :

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués en stock et marchandises relatifs à l'activité exercée en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Assurances :

Le PRENEUR souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée de son occupation.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Spécialement, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR, le jour de la prise de possession des lieux loués, une attestation détaillée, justifiant des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le BAILLEUR contre toutes réclamations des tiers.

Le PRENEUR assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices corporels ainsi que les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

En cas de travaux, le PRENEUR s'engage à souscrire tous contrats d'assurances imposés par la loi du 4 janvier 1978, si les dispositions de celles-ci sont applicables, à savoir : une police « Responsabilité Civile » et « Tous Risques Chantier ». Comme indiqué ci-dessus, il s'engage par ailleurs à avoir recours aux entreprises qui pourraient lui être conseillées par le BAILLEUR.

Le PRENEUR acquittera les primes et devra justifier de la souscription desdites assurances dans les mêmes conditions qu'indiquées ci-dessus.

Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et s'engage à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs. Par réciprocité, le BAILLEUR renonce à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs et s'engage à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

Le PRENEUR s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des lieux loués.

Impôts - Charges :

11
JAN

Le PRENEUR acquittera exactement :

- tous les impôts, contributions, taxes et redevances lui incombant, et il en justifiera sur première réquisition, et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

- ses consommations d'eau, d'électricité et autres, les frais de contrôle, de vérification, de ramonage et généralement les frais, abonnements et dépenses habituellement à la charge des locataires.

Le tout afin que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

En outre, il remboursera notamment au BAILLEUR :

- dans les quinze jours de la présentation par le BAILLEUR au PRENEUR de l'avis d'imposition correspondant, les impôts, taxes et redevances afférentes aux lieux loués savoir la totalité de la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, applicable au lieux loués objets des présentes et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérable sur le locataire et /ou liées à l'usage des différents éléments du bien loué et notamment les charges afférentes aux services rendus et liés à l'usage des différents éléments du bien loué et les frais de gestion technique ;

Est demeuré ci-annexé, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le locataire.

L'ensemble immobilier devant comporter plusieurs locataires, la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble doit être indiqué par le BAILLEUR au PRENEUR et ce conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce. Dans ce cadre, le BAILLEUR indique ici que ces différentes charges seront supportées par le PRENEUR qui s'y oblige pour ce qui concerne les charges générales, au prorata du nombre de voix (il est ici précisé que le BAILLEUR dispose de 5 voix sur 258) et pour ce qui concerne les charges spéciales en proportion de la surface de plancher louée aux termes des présentes par rapport à la totalité des surfaces plancher louable du bâtiment A ;

Le BAILLEUR s'engage à informer, sans délai et pour avis, le PRENEUR de tous projets de résolution de l'assemblée générale des propriétaires, ou de tous autres organes compétents (conseil syndical...) dont il est membre, portant sur la configuration de l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les locaux loués ou sur des questions de tous ordres touchant aux charges dont le PRENEUR est tenu (travaux, prestations...) et à leur répartition ou aux conditions et modalités d'exploitation au sein de cet ensemble immobilier, le BAILLEUR s'engageant en outre à suivre l'avis du PRENEUR et à lui transmettre, sans délai, une copie des procès-verbaux des organes ayant délibéré.

Ces charges feront l'objet d'un règlement provisionnel aux mêmes dates que le loyer et d'une régularisation en fin d'année.

En cours de bail, le BAILLEUR devra en outre informer le PRENEUR, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Visite des lieux :



En cours de bail : le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins une fois par an, pour s'assurer de leur état sous réserve, sauf urgence, du respect d'un préavis de 72 h.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent pendant le temps nécessaire à la vente, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que 2 heures par jour de 8 heures à 9 heures et de 13 heures à 14 heures. Le PRENEUR souffrira l'apposition sur les lieux loués par le BAILLEUR de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres sous réserve, sauf urgence, du respect d'un préavis de 72h.

Cession du droit au bail - Sous-location :

Sauf les dispositions intultu personae prévues ci après, Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ou sous louer en tout ou en parties les locaux loués, sans le consentement préalable exprès et par écrit du BAILLEUR, ladite cession devant intervenir par acte authentique auquel le BAILLEUR devra être appelé à concourir et dont il lui sera remis une copie exécutoire sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte. Cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le BAILLEUR aux clauses de l'acte de cession ou de sous-location, ni une quelconque novation à ses droits et actions. Le tout à peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

Il pourra céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce dûment agréé par le BAILLEUR, ladite cession devant intervenir par acte authentique, ou par acte sous-seing privé auquel le BAILLEUR devra être appelé et dont il lui sera remis une copie dans le mois de la signature de l'acte. Le tout à peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

Dans tous les cas de cession ou sous-location régulière, le PRENEUR et son cessionnaire ou sous-locataire demeureront garants solidaires réciproques, pour le paiement du loyer ou d'une éventuelle indemnité d'occupation, et l'exécution des clauses et conditions du bail alors en cours. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux loués durant une période de 3 années à compter de la prise d'effet de la cession.

Il est ici précisé que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

Lors de toute opération de cession ou sous-location, le BAILLEUR sera autorisé à se faire assister de son conseil..

Le PRENEUR est expressément autorisé à mettre son fonds de commerce en location-gérance sans autorisation préalable du bailleur.

La sous-location, ou la location gérance des locaux loués ne pourra en aucun cas constituer un motif de refus de renouvellement du bail, et ce par dérogation aux articles L. 145-1 et L. 145-8 du

Code de commerce, ainsi que s'y engage le BAILLEUR. Le Preneur bénéficiera de l'ensemble des stipulations actuelles des baux commerciaux (y compris de la propriété commerciale) même si il n'exploite pas personnellement de fonds de commerce, y compris pendant les trois (3) dernières années du Bail. Il en va de même dans l'hypothèse où le même fonds ne serait pas exercé dans les 3 années précédant le terme du bail, et ce par dérogation à l'article L. 145-8 du Code de commerce, ainsi que s'y engage le BAILLEUR.

Toutefois, le bailleur par dérogation à ce qui est prévu ci-dessus consent intuitu personae à la société CARREFOUR PROXIMITE France, à toute société du groupe CARREFOUR ou à toute société liée au groupe CARREFOUR par la signature d'un contrat de franchise ou de licence d'enseigne, ce qui suit:

Le PRENEUR pourra céder ou apporter librement son droit au présent bail, en tout ou en partie. Il est entendu qu'en cas de cession du seul droit au bail à une société non liée au groupe CARREFOUR par un contrat de franchise ou par un contrat de licence d'enseigne ou à une société n'appartenant pas au groupe CARREFOUR au sens de l'article L 145 du code général des Impôts, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence pour lui ou toute personne qu'il se substituerait.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession au profit du Bailleur ou de la personne par lui désignée devra être régularisée dans le délai de trois mois.

Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, la cession devra être régularisée dans les trois mois au plus tard de la première notification du projet au Bailleur. A défaut, le Preneur devra recommencer la procédure prévue ci-dessus. En outre, dans tous les cas de renonciation du Bailleur à exercer son droit de préférence, la cession ne pourra être consentie à un acquéreur ou à des conditions différentes de celles mentionnées dans la notification initiale, à défaut de quoi la cession serait nulle et inopposable au Bailleur.

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 renouvellements.

Le Preneur devra inviter le Bailleur à exercer son droit de préférence en adressant à ce dernier une lettre recommandée avec avis de réception un mois au moins avant la signature de l'acte.

Cette notification devra être accompagnée du projet complet d'acte et mentionner ainsi, 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 vente projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision d'user à égalité de conditions à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer, du droit de préférence qui lui est conféré

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai d'un mois, son agrément sera réputé acquis et son droit de préférence sera éteint.

La cession devra être constatée par un acte sous seing privé, acte auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance.

La cession par le PRENEUR de son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce est libre.

AF

JP

Dans tous les cas, le PRENEUR restera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer, et ce pour une durée de 3 ans à compter de ladite cession, conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce. Un titre exécutoire de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR dans le mois de la signature aux frais du PRENEUR.

Restitution des lieux loués - Remise des clés :

Le PRENEUR rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le PRENEUR fera réaliser un constat d'huissier le dernier jour de son exploitation.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au BAILLEUR par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la cotisation valeur ajoutée entreprise, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Avant toute remise de clés, il sera procédé, en la présence du PRENEUR ou de son représentant, ou par exploit d'huissier, à l'état des lieux au plus tard deux mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR, et prévoira un état des lieux « complémentaire » dès après le déménagement du PRENEUR à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord aux dits devis.

S'il ne répond pas dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR et si besoin en imputant leur coût sur le montant du dépôt de garantie détenu.

Le preneur aura la faculté, dans les huit jours calendaires de la notification des devis, de manifester son désaccord sur leur contenu sous forme d'assignation devant le magistrat des référés aux fins de désignation d'expert.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Droit de l'environnement - Exploitation du PRENEUR et remise en état des lieux loués :



Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou réglementation applicable en matière d'environnement.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le PRENEUR ayant l'obligation positive de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état de l'immeuble.

Démolition ou destruction de l'immeuble

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction est imputable à ce dernier.

Expropriation de l'immeuble :

Ce bail sera résilié, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, le PRENEUR conservera tous ses droits à indemnité à l'encontre de l'autorité expropriante. Conformément aux dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le BAILLEUR devra faire connaître à l'expropriant son PRENEUR, à peine de tous dommages et intérêts.

En ce qui concerne l'indemnité devant être versée par l'expropriant, le PRENEUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes qu'en application du Code précité, il ne pourra se prévaloir des améliorations faites au fonds de commerce s'il apparaît qu'elles ont eu pour objet d'obtenir une indemnité plus élevée.

Le PRENEUR déclare également être informé que les indemnités sont, en principe, fixées en espèces mais qu'en application du Code précité, l'expropriant peut offrir au locataire évincé un local équivalent situé dans la même agglomération. Dans ce cas, il pourra être alloué au locataire une indemnité de déménagement assortie, le cas échéant, d'une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

Modification des statuts de la société preneuse :

Le PRENEUR sera tenu d'indiquer au BAILLEUR toute modification statutaire, changement de dénomination de la Société preneuse ou autres au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois courant à compter de la date d'intervention de la modification.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au PRENEUR dès lors qu'il s'agit de la société CARREFOUR PROXIMITE France, ou d'une société du groupe CARREFOUR ou d'une société liée au groupe CARREFOUR par la signature d'un contrat de franchise ou de licence d'enseignement.

Tolérances :



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

Loyer de fin de bail :

Si, par erreur, à l'expiration du bail, une facture de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant une prorogation ou renouvellement du contrat.

Servitudes :

Le BAILLEUR indique que l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux présentement loués n'est frappé d' aucune autre servitude que celles résultant éventuellement de la situation des lieux, de la Loi, de l'usage du bien, des titres anciens, des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune, du cahier des charges et du règlement de la zone,

Le PRENEUR reconnaît être parfaitement informé de l'intégralité des obligations résultant desdites servitudes et s'oblige expressément à s'y soumettre et à en assumer toutes les conséquences de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Charges et conditions relatives à la la volumétrie :

Le PRENEUR s'oblige :

- à exécuter toutes les obligations qui résultent du cahier des charges ci après annexé applicable aux lieux loués, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR de ce chef,

- à régler à première demande du BAILLEUR les charges limitativement liées à l'existence de cette volumétrie ;

- et à respecter tout éventuel modificatif dudit cahier des charges sous réserve de ce qui est stipulé ci avant.

Le tout de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le bailleur déclare que les biens loués étant loués « *clos couvert, fluides en attente* », et ne comportant pas au jour de la prise à bail de système de chauffage, le diagnostic de performance énergétique ne peut être effectué, conformément aux termes du décret susvisé.

EXEMPTION

LE BIEN objet des présentes devant être considéré dans son état brut, sans installation de chauffage, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions sus examinées.

En conséquence de quoi, le PRENEUR reconnaît être informé de la situation des locaux loués au regard de cette réglementation et en faire son affaire personnelle.

A

ORL

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au BAILLEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le BAILLEUR déclare que le bâtiment objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS TECHNOLOGIQUES ET SISMQUES

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

"I. Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le BAILLEUR, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

AI

Jsh

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime."

Le BAILLEUR déclare par application dudit article L 125-5 du Code de l'Environnement :

- que l'immeuble objet du présent bail n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques

- que l'immeuble objet du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé.

- que l'immeuble objet du présent bail n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers. que l'immeuble objet du présent bail est situé dans une zone de sismicité 1,

- ainsi qu'il ressort de l'arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2012, pris en application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement,

- que l'immeuble objet du présent bail n'a pas, à la connaissance du BAILLEUR, subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une décision administrative de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels, miniers, technologiques et sismique, est demeuré ci-annexé

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'état des risques naturels et technologiques et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par état reconnaissant que par la production de cet état le BAILLEUR a parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels et technologiques.

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Compte tenu de la surface du local objet des présentes, l'annexe environnementale n'est pas obligatoire.

POLLUTION DES SOLS

Lorsque le terrain d'assiette des locaux loués est situé en secteur d'information sur les sols, l'article L 125-7 du Code de l'Environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » fait obligation au BAILLEUR de fournir au PRENEUR les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L 125-6 du Code de l'Environnement et relatives à un risque de pollution des sols.

A la date de signature du Bail, le décret définissant les modalités d'application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement n'a pas été publié. Le PRENEUR renonce à tous recours et/ou demandes contre le BAILLEUR de ce fait, la fourniture desdites informations n'étant pas déterminante de son accord aux présentes.

DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE

A

D'un commun accord, les parties conviennent qu'il n'existe pas, au profit du **PRENEUR** de droit de préemption, en cas de vente, par le **BAILLEUR**, des locaux, objet des présentes, tel que cela existe conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce.

CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le **PRENEUR** s'interdit, tant à titre personnel, pour lui, ses ayants droit et ayants cause, d'exercer ou de laisser exercer, directement ou indirectement, y compris par le biais d'un contrat de location-gérance, au sein du local présentement loué, à compter de la signature des présentes et pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements une activité qui serait exercée dans les locaux compris dans l'immeuble et dont le bailleur serait propriétaire ; à ce titre le **BAILLEUR** déclare être propriétaire des volumes à vocation commerciale situés en rez de chaussée de l'immeuble A :

Le non-respect de cette clause sera sanctionné par l'application d'une astreinte d'un montant journalier de 100 € par jour d'infraction constatée.

DECLARATIONS FISCALES

Le **BAILLEUR** opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée et s'engage à procéder à la déclaration correspondante dans les formes légales. Cette option exonère le **PRENEUR** du paiement du droit annuel d'enregistrement perçu sur le montant des loyers, conformément à l'Article 740-1 du Code Général des Impôts.

Le loyer indiqué ci-dessus se trouvera donc automatiquement assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur lors de son échéance.

En outre, il est expressément convenu entre les parties que si par la suite, la T.V.A venait à être remplacée par des droits d'enregistrement, ceux-ci seraient à la charge du locataire, qui s'y oblige par avance.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** écarte toute responsabilité, vis-à-vis du **PRENEUR**, dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres manifestations ayant le caractère d'un délit, faits et gestes du gardien éventuel de l'immeuble et, plus communément, de désordre causé par des tiers par voie de fait,
- En cas d'arrêt ou de perturbations dans le service en eau, énergie et autres des installations de l'immeuble résultant, soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas,
- En cas d'événement fortuit venant du fait même de ces installations dans les locaux loués,
- En cas d'inondation par les eaux pluviales, fuites d'eau, écoulement par chéneaux et autres circonstances provoquant ces débordements.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des cas ci-dessus cités, et de toutes autres éventualités imprévues, excepté son recours contre qui de droit, en dehors du **BAILLEUR**. En





conséquence, le PRENEUR contractera toutes assurances indispensables de manière que la responsabilité du BAILLEUR ne soit jamais engagée.

De même, le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols, détournements, actes de vandalisme ou autres actes délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur siège social respectif.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu :

1°) Qu'en cas de manquement par le PRENEUR à l'une des conditions ou l'un des engagements résultant du présent bail, dont la réparation a posteriori est impossible, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, le présent contrat, dès constatation par lui de l'infraction, sans qu'il soit possible pour le juge éventuellement saisi d'écarter le jeu de la présente stipulation.

2°) Qu'en cas de défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de charges afférentes à la présente location, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, un mois après commandement ou sommation de payer contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, sans qu'il puisse être possible au juge éventuellement saisi, d'accorder au PRENEUR des délais pour régulariser l'infraction.

3°) Qu'en cas de manquement par le PRENEUR à l'exécution des autres charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, les présentes seront, si bon semble au BAILLEUR, résiliées de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après commandement ou sommation par le BAILLEUR d'avoir à exécuter, contenant déclaration par celui-ci de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai (ou s'agissant de travaux à effectuer, si le PRENEUR n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois), sans qu'il soit possible également pour le juge éventuellement saisi, d'accorder au PRENEUR des délais pour régulariser la ou les infractions constatées, ou pour réaliser les travaux sollicités.

4°) Plus spécialement, qu'en cas de non paiement du 1er terme de loyer et du dépôt de garantie dans le délai de 30 jours au plus tard de la signature du bail, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, un mois après commandement ou sommation de payer contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, sans qu'il puisse être possible au juge éventuellement saisi, d'accorder au PRENEUR des délais pour régulariser l'infraction.

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

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration des délais ci-dessus sera réputé 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 journalière d'occupation fixée forfaitairement dès à présent à 6 % du montant du dernier loyer trimestriel révisé, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants du PRENEUR décédé.

Les frais de la notification prescrite par l'Article 877 du Code Civil, seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

FRAIS

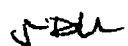
Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige. Il est ici précisé que les honoraires de rédaction s'élèvent à un mois de loyer hors taxes, avec un minimum de deux mille euros (2.000 €) hors taxes.

ANNEXES

Demeureront annexés aux présentes après mention comme en faisant partie intégrante :

- plan de l'ensemble immobilier
- plan du bâtiment A
- état descriptif de division en volumes, cahier des charges et statuts de l'association syndicale libre
- descriptif des travaux à réaliser par le preneur
- inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances
- détail et répartition des catégories de charges
- ERNMT

Fait à Audenge (Gironde)
Le 3 juin 2016
En 3 exemplaires originaux

 22


LE BAILLEUR

[REDACTED]
Représentée par **[REDACTED]**

[Signature]

LE PRENEUR

CARREFOUR PROXIMITE France

Représentée par **[REDACTED]**

[Signature]