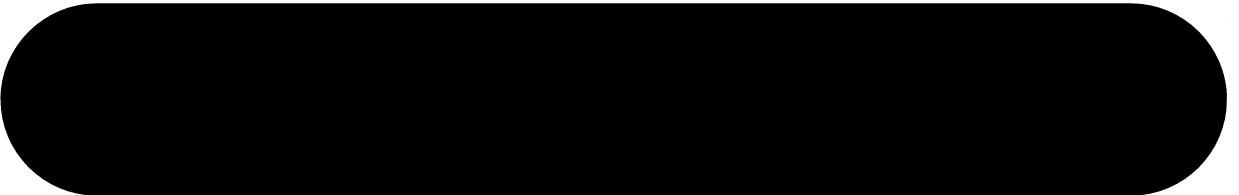


L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE 22 AOUT
A LANGON,

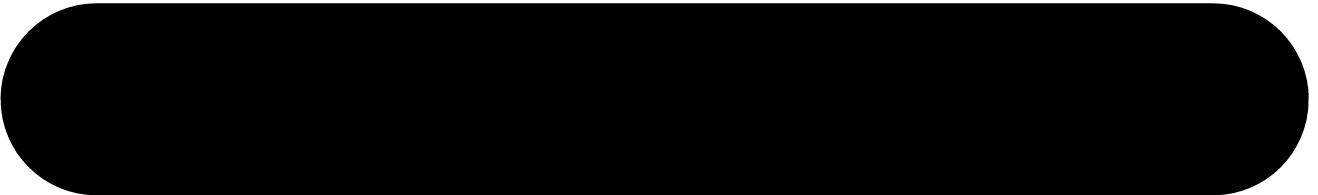
PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR PROMETTANT"



- "PRENEUR BENEFAIRE"



PRESENCE - REPRESENTATION

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur promettant" ou "Preneur bénéficiaire", elles agiront solidairement entre elles.

INTERVENTION DU PROPRIETAIRE DU SOL A LA DATE DE SIGNATURE DES PRESENTES:



EXPOSE

Le bailleur envisage l'édification d'une construction à usage commercial situé à LANGON (33) lieudit Pied Mourteau, composée d'un bâtiment d'une surface de plancher de 382 m², destiné à l'activité de restauration, sous enseigne BUFFALO GRILL.

PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL

Dans la mesure où la construction se réalise, le "bailleur promettant" promet de donner à bail commercial conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "preneur bénéficiaire" qui accepte la promesse en tant que telle, les locaux dont la désignation suit :



DESIGNATION DU BIEN LOUE

A LANGON, lieu dit Pied Mourteau, sur le lot n° 6 du lotissement commercial Family Place, d'une surface de 3325m², cadastré section E 1101 et 1104 Vions :

- un local de 382 m² conformément au plan annexé, au sein d'un bâtiment commercial
- un espace de terrasse d'environ 110 m².

Le local est livré clos, brut de béton et fluides en attente.

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Etant ici précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles du local exclusivement ne saurait justifier, dans l'hypothèse :

- d'un gain de surface, aucune augmentation de loyer,
- d'une perte de surface inférieure ou égale à trois pour cent (3 %), aucune réduction de loyer,
- d'une perte de surface supérieure à trois pour cent (3 %), le PRENEUR pourra ne pas prendre possession du local

Les parties conviennent des éléments suivants :

- Le Bailleur a déposé le PC le 13 juillet dernier sous le n° 33 227 17 P0020 conforme au cahier des charges, avec toutefois, la spécificité d'une arche grise.
- Une fois le PC devenu définitif, purgé de tout recours et de tout retrait, le Bailleur s'engage à déposer, un Permis de Construire Modificatif de sorte que le Preneur puisse ouvrir son exploitation au public avec une arche rouge (RAL 3000).
- Il est précisé ici que sans la garantie d'une arche rouge aux couleurs du concept Buffalo Grill, le Preneur n'aurait pas contracté la promesse.
- D'un commun accord, le bailleur et le preneur s'entendent sur les coloris du bardage du bâtiment : RAL 9006 et 9007 conformément au visuel du permis de construire annexé.

TERME DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie pour un délai expirant 12 mois après la signature de la promesse soit le 21 août 2018 à seize heures.

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du bailleur chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le bailleur recevra les dernières pièces indispensables.

Il est expressément convenu que, faute par le " preneur bénéficiaire " ou ses substitués si cela est autorisé aux présentes, d'avoir réalisé le bail dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, sauf, s'il y a lieu, à tenir compte des effets de la clause " Indemnité d'immobilisation " pouvant être ci-après stipulée, le " bailleur promettant " recouvrant par la seule échéance du terme son entière liberté sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité.

REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la promesse aura lieu par la livraison du local constatant le caractère définitif du bail, accompagnée du versement du dépôt de garantie, dans le délai ci-dessus.



DUREE DU BAIL A INTERVENIR

Le bail sera conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le jour de la livraison des locaux pour se terminer 9 ans plus tard.

Le "Bailleur" tient de l'article de l'article L 145-4 deuxième alinéa du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser par acte d'huissier six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

POINT DE DEPART-LIVRAISON

Il est expressément convenu que la date de début de bail est fixé au jour de la livraison des locaux (sous réserve d'une réception sans réserve), celle-ci devant intervenir au plus tard 12 mois après la signature de ladite promesse soit le 21 août 2018.

Définition de la livraison : Remise des clefs du local par le bailleur au preneur, en vue de la réalisation des travaux d'aménagement par ce dernier. Le preneur consent à ce que le bailleur se réserve la faculté de terminer les travaux d'aménagement extérieur (voirie/parking/espaces verts/signalétique/terrasse) dans les 2 mois suivants la livraison du local au preneur.

A cet effet le BAILLEUR invitera le PRENEUR par courrier AR à prendre possession des clefs qui vaudra livraison.

La date de livraison est prévue au plus tard le 21 août 2018 sauf survenance d'un cas de force majeure et / ou légitime de suspension du délai de livraison.

Réserve :

Le BENEFICIAIRE pourra faire insérer au procès-verbal de Mise à Disposition des réserves qu'il aurait à formuler sur les vices apparents et les défauts de conformité conformément au permis de construire obtenu.

Il aura également la faculté de notifier des vices apparents et/ou des défauts de conformité dans les 12 mois suivants la Mise à Disposition.

Le PROMETTANT s'engage à faire exécuter les travaux nécessaires à la levée de ces réserves dans un délai de 60 jours à compter de la date du procès-verbal les constatant ou de la LRAR du BENEFICIAIRE les lui notifiant.

A défaut pour le PROMETTANT d'avoir réalisé les travaux permettant la levée des réserves dans le délai de 60 jours, le PROMETTANT sera redevable envers le BENEFICIAIRE de plein droit et sans formalité, d'une pénalité forfaitaire journalière de retard égale à cent (100) Euros par jour de retard, à titre d'indemnisation du préjudice subi par le BENEFICIAIRE du fait de ce retard.

La levée des réserves sera constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les Parties

KCZ

Refus de la Mise à Disposition par le BENEFICIAIRE

A défaut de réalisation de l'achèvement tel que défini ci-dessus, le BENEFICIAIRE pourra refuser la Mise à Disposition des Locaux Loués.

La Mise à Disposition des Locaux Loués ne pourra être refusée par le BENEFICIAIRE que dans l'hypothèse où les réserves formulées correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils rendraient les Locaux Loués impropre à leur destination, et/ou qu'ils l'empêcheraient d'entreprendre et/ou d'exécuter ses travaux d'aménagement, et/ou qu'ils empêcheraient une utilisation normale des Locaux Loués.

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE sera en droit de refuser de signer le procès-verbal de Mise à Disposition tant que le PROMETTANT n'aura pas remédié aux erreurs ou défauts constatés ; le PROMETTANT sera alors redevable au BENEFICIAIRE d'une pénalité de retard égale à cent (100) euros par jour de retard.

Après exécution des travaux nécessaires et avec un délai de prévenance de 8 jours, le PROMETTANT convoquera le BENEFICIAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de constater l'achèvement des travaux.

Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal contradictoire de Mise à Disposition.

Les imperfections signalées mais ne justifiant pas un refus de prendre possession des Locaux Loués ne retarderont pas la Mise à Disposition. Elles devront toutefois être supprimées par des travaux de reprise effectués conformément aux dispositions de l'article réserves ci-dessus.

A défaut d'accord entre les Parties sur le caractère légitime du refus de la Mise à Disposition par le BENEFICIAIRE, la nécessité et l'importance des travaux à réaliser, elles conviennent, d'un commun accord, de désigner un homme de l'art qui donnera son avis sur les réserves émises par le BENEFICIAIRE : il indiquera si le PROMETTANT doit effectuer des travaux et si la non réalisation de ces travaux empêche le BENEFICIAIRE d'entreprendre et/ou d'exécuter ses travaux d'aménagement et/ou si elle rend les ouvrages impropre à leur destination, et/ou si elle empêche une utilisation normale des Locaux Loués.

Cet homme de l'art sera désigné d'un commun accord entre les Parties, et à défaut d'accord, par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux Loués, statuant en référé, à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra statuer dans un délai d'un mois à compter de sa saisine et dire si les remarques et réserves émises par le BENEFICIAIRE sont de nature à différer la date de Mise à Disposition des Locaux Loués au regard des dispositions des présentes.

Si l'homme de l'art conclut que le refus du BENEFICIAIRE n'était pas justifié, la date indiquée dans la notification visée au présent article 19-2 ci-dessus, vaudra date de Mise à Disposition des Locaux Loués, et donc date de prise d'effet du bail. Les frais nécessités par l'intervention de cet expert seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Si l'homme de l'art conclut que le refus du BENEFICIAIRE était justifié, le PROMETTANT devra procéder aux travaux nécessaires et sera redevable au BENEFICIAIRE d'une pénalité de 100 € par jour de retard. Les frais nécessités par l'intervention de cet expert seront à la charge du PROMETTANT,

Causes légitimes de prorogation du délai de Mise à Disposition

La date de la Mise à Disposition pourra être différée d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenu un cas de force majeure ou une cause légitime de retard ayant

une incidence sur les travaux, cette incidence ainsi que le décompte des jours de retard devant être justifiés par une attestation motivée du maître d'œuvre de l'opération.

Pour l'application de ces dispositions, seront notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de Mise à disposition, les événements suivants :

- les journées d'intempéries au sens de l'article L 5424-6 à L.5424-9 du Code du Travail confirmées par le maître d'œuvre ou le coordinateur SPS attestant que lesdites intempéries ont eu une incidence sur l'avancement du chantier.

Pour être prises en compte, les intempéries devront avoir été justifiées notamment par les relevés d'intempéries de la station météorologique la plus proche, édités par la Fédération Nationale du Bâtiment ; ces relevés devant être joints à l'attestation du maître d'œuvre.

- la grève affectant l'industrie du bâtiment ou un service de transport qui affecte le cours du chantier ;

- le retard résultant de la défaillance d'une entreprise ou à la difficulté d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelon national ou régional (la preuve sera apportée au preneur par une LRAR par une justification du maître d'œuvre), la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire de l'une des entreprises intervenant sur le chantier

- la détérioration du local par acte de vandalisme

- les cas de force majeure auxquels qui s'entendent comme un événement imprévisible, irrésistible, insurmontable et extérieur au débiteur de l'obligation tels notamment les troubles résultant d'émeute, d'hostilités, de guerre civile, de cataclysme,

En cas d'injonction administrative ou judiciaire de suspendre ou d'arrêter le chantier, non imputable au PROMETTANT ou aux entreprises en charge des travaux, ainsi que toute injonction de suspendre ou arrêter les travaux du fait de la présence de vestiges archéologiques sur le terrain.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard telle que définie ci-dessus, la date prévue pour la Mise à Disposition des Locaux loués serait différée d'une durée égale à celle pendant laquelle l'événement considéré aurait perturbé la poursuite normale des travaux en raison de la répercussion sur l'organisation du chantier.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'architecte ou le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE dans un délai de 15 jours calendaires suivant sa survenance, ainsi que dans la mesure du possible, sa durée envisagée.

Lorsque la cause légitime de suspension ou l'événement de force majeure aura cessé, le BENEFICIAIRE devra en être avisé immédiatement par le PROMETTANT,

Délai ultime de Mise à Disposition

Les Parties conviennent qu'en cas de non-respect de la date de Mise à Disposition en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou d'une des causes légitimes de

3 4e

prorogation dans les conditions établies ci-dessus, le délai prévu sera prorogée de la durée considérée.

En tout état de cause, si les Locaux loués n'ont pas été mis à disposition du BENEFICIAIRE avant le 21 août 2018, les PARTIES pourront librement invoquer la non réalisation de la deuxième condition suspensive prévue à l'article « conditions suspensives ».

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "preneur bénéficiaire" bénéficiera, en cas de réalisation des présentes, du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des conditions du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable audit bail.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du « BAILLEUR » dans le délai sus-indiqué, le « PRENEUR » devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de congé de la part du « BAILLEUR » ou de demande de renouvellement de la part du « PRENEUR » dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée à laquelle le « BAILLEUR » pourra mettre fin à tout moment selon les usages locaux par un congé avec offre ou refus de renouvellement ou le « PRENEUR » par une demande en renouvellement.

Le refus de renouvellement pourra résulter d'un congé du « BAILLEUR » délivré par voie d'Huissier plus de six mois avant l'expiration du bail, moyennant le versement au « PRENEUR » d'une indemnité d'éviction correspondant à la valeur marchande du fonds, à son déménagement et au coût de sa réinstallation. Toutefois, cette indemnité n'est pas due dans les cas suivants :

- lorsque le « BAILLEUR » peut se prévaloir d'un motif grave et légitime à l'encontre du « PRENEUR »
- lorsque le juge prononce la résiliation judicaire du bail du fait de la seule application de la clause résolutoire.
- lorsque l'immeuble est devenu insalubre et dangereux, et doit donc être démolie, que ce soit totalement ou partiellement ;
- lorsque le BAILLEUR veut reprendre pour construire ou reconstruire et qu'il est en mesure d'offrir au « PRENEUR » un local de remplacement conforme aux attentes du locataire et permettant d'exploiter dans les mêmes conditions.

En tout état de cause et comme indiqué précédemment à l'article « DUREE DU BAIL A INTERVENIR », en cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une période de NEUF (9) années. Il en sera de même pour les renouvellements successifs. Le PRENEUR pourra, en cas de renouvellement du présent bail, disposer de son droit unilatéral de résiliation triennale

DESTINATION DES LIEUX A LOUER

Les locaux devant faire l'objet du bail devront être consacrés par le "preneur bénéficiaire" à l'exploitation de l'activité de restauration, de type Grill exclusivement, sous enseigne BUFFALO GRILL ou toute autre enseigne du groupe.

M V

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où les parties y renonçaient :

. Que le **Bailleur** ait obtenu au plus tard, 8 mois après la signature des présentes, le permis de construire en vue de l'édification du bâtiment conformément au cahier des charges de l'enseigne, à la charte graphique de la zone et aux plans et visuels annexés, objet du présent bail, purgé de tous recours et qu'il est obtenu l'autorisation pour la modification de la couleur de l'arche en rouge (RAL 3000).

. Que le **Preneur** obtienne les autorisations administratives permettant les travaux d'aménagement intérieur de son local et la pose des enseignes et visuels selon le concept BUFFALO GRILL.

Le **Preneur** s'oblige à déposer ses demandes d'autorisations, au plus tôt à la purge du PC devenu définitif de tout recours et de tout retrait (sous réserve d'avoir l'ensemble des éléments techniques que lui fournira le **Bailleur**) et, au plus tard dans les 2 mois suivant l'obtention de ce PC devenu définitif de tout recours et retrait.

Le **Preneur** s'oblige à déposer ou faire déposer la demande d'aménagement en son nom et de préciser l'exacte activité exercée par lui.

Si toutefois, l'administration exigeait l'obtention du permis de construire du **Bailleur** préalablement à tout dépôt de dossier de demande d'autorisation de travaux par le **Preneur**, ce dernier s'engage à déposer son dossier dans le mois suivant la communication par le **Bailleur** de l'obtention de son permis de construire.

Cette condition suspensive est stipulée au bénéfice du **Preneur** qui pourra seul y renoncer et devra se réaliser avant le 31 mai 2018

Si ces différents délais étaient dépassés la présente promesse sera caduque sans aucune formalité, ni indemnités de part ni d'autre, sauf meilleur accord des Parties, Les Parties seront alors déliées de tout engagement, sauf si elles en convenaient autrement.

La concrétisation de l'acte de bail est également conditionnée par Le Preneur à l'obtention d'un prêt bancaire lié à la création du fonds de commerce, pour un montant maximum de 930 000 € hors TVA, sur une durée de 7 ans au taux maximum de 2,5% l'an hors assurances, auprès de tout établissement financier de son choix.

Compte tenu du prêt qu'il entend solliciter, Le Preneur s'engage à effectuer toutes les diligences nécessaires auprès d'établissements bancaires pour leur fournir les documents et dossiers indispensables à la mise en place du prêt.

Le Preneur s'engage à solliciter au moins trois établissements financiers de leurs choix et d'en informer le bailleur dans un délai de 20 jours après signature de la promesse.

Cette condition suspensive devra être levée avant le 23/10/2017 par accord écrit de l'établissement financier. L'accord de principe devra être communiqué au bailleur.

En cas de refus des établissements bancaires, Le Preneur devra justifier de toutes les diligences accomplies auprès du bailleur ou de son Conseil.

38

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date du 22 aout 2017 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels. Les risques pris en compte sont : inondation.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone très faible "1".

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, savoir :

-ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Elles devront l'effectuer au moment de la livraison par le **BAILLEUR**, compte tenu des seuls travaux d'équipement et de finition à la charge de ce dernier, et non des travaux résultant de l'aménagement déjà effectué à la charge du **PRENEUR**. Cet état des lieux devra se distinguer du procès-verbal de réception.

b ve

Toutefois, les dégradations faites à cette époque, s'il en existe, lors des travaux d'aménagement du **PRENEUR** sur les éléments d'équipement et de finition du **BAILLEUR** devront être prises en compte.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur. A défaut de cet état, le "preneur bénéficiaire" sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le "Bailleur" garantit les vices cachés de la partie louée. Le "Bailleur" aura à sa charge financière les réparations afférentes à la toiture, aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. (article 606 du code civil). Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture de la surface louée. Le "Preneur" devra maintenir en parfait état de propreté les peintures intérieures, devanture et vitrines.

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

- GARNISSEMENT. - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises 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.

- TRAVAUX/TRANSFORMATIONS/CHANGEMENT DE DISTRIBUTION A L'INITIATIVE DU PRENEUR. - Le "Preneur" est d'ores et déjà autorisé par le bailleur à effectuer les travaux d'aménagement du local loué, pour l'exercice de son activité. Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable du bailleur. Le "Preneur" peut effectuer tout changement de distribution et aménagement intérieur à l'exception de modifications sur les structures portantes (murs), sous réserve d'obtenir l'accord du bailleur.

- AMELIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- TRAVAUX A L'INITIATIVE DU BAILLEUR. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont le « Preneur » dépend. Le « Preneur » ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excérait vingt et un jours à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

De 3

Le « Preneur » ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction de services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, sauf si cette interruption est causée par des travaux émanant du bailleur. Dans ce cas, le preneur devra rapporter la preuve d'une faute du bailleur dans la conduite des travaux.

- JOUISSANCE DES LIEUX. - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement de la zone 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 ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

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. 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. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique ou privée du lotissement.

- EXPLOITATION.- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le restaurant devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux diligentés par le preneur.

- ENSEIGNES/ESTHETISME. Le Bailleur exige que toute installation d'enseigne sur le bâtiment ou aménagement de façade et vitrage-vitrine soit au préalable approuvé par lui conformément à la charte graphique de la zone de loisirs, ce que le Preneur accepte et s'oblige à respecter dans l'hypothèse où cet aménagement respecte également la charte de l'enseigne Buffalo Grill.

Dans un souci de cohérence et d'harmonie visuelle des bâtiments de la zone commerciale, d'une manière générale, le bailleur exige que toute installation de matériels, enseignes, mobilier extérieurs, visibles depuis l'accès principal de la zone, soit au préalable approuvé par lui (matériaux, couleur, matériels divers...). Le Preneur accepte et s'oblige à respecter cette condition dans l'hypothèse où cet aménagement respecte également la charte de l'enseigne Buffalo Grill.

D'un commun accord entre les parties, le Bailleur s'engage à proposer au preneur l'implantation d'une seconde enseigne lumineuse en dehors du lot n°6 pour optimiser la visibilité depuis le giratoire de l'autoroute (sur la façade arrière du bâtiment Leclerc Drive ou à défaut sur un totem situé à l'arrière du bâtiment Leclerc Drive, dans les limites imposées par le règlement local de publicité et la réglementation en matière de publicité le long des autoroutes).

- FOURNITURE D' ELECTRICITE DE PRODUCTION PHOTOVOLTAÏQUE.
Le Bailleur informe le Preneur qu'un projet d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment est à l'étude. Le bailleur peut proposer au preneur la location d'équipements et la fourniture de services permettant l'effacement de la consommation d'électricité à partir de l'installation de production photovoltaïque fonctionnant en autoconsommation.

Toutefois, le Bailleur, s'il décide de réaliser ces installations, prendra en charge et sans refacturation les surcoûts liés à la surcharge nécessaire en charpente et toiture (pas de poteaux en intérieur) ainsi que la responsabilité de l'installation. De même, les installations ne devront aucunement masquer les enseignes latérales du preneur.

- IMPOTS DIVERS. -

1°) - Le "preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers
- les charges lui incombant refacturés par le propriétaire selon la clé de répartition au millième (cf. paragraphe CHARGES REFACTUREES AU PRENEUR)
- les dépenses d'entretien et de gestion engagées par le propriétaire
- les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxes locatives

3°) - Le preneur acquittera directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- 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 les maintiendra pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée 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 et les risques locatifs.

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 matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.

Le "Preneur" renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour les sinistres relevant de l'ensemble des risques sus énoncés. Réciproquement, le Bailleur s'engage à obtenir de ses assureurs la renonciation de tous recours contre le Preneur et ses assureurs pour les sinistres relevant de l'ensemble des risques sus énoncés et à en justifier à première de demande du preneur.

Le Bailleur s'engage à assurer les lieux par un contrat multirisque immeuble propriétaire non occupant, notamment pour les garanties incendies, attentats, tempêtes, effondrement, recours des voisins ou tiers.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le "preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement préalable express et par écrit du "bailleur" sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce, le présent bail est indivisible.

Le « preneur » est informé que le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession au « bailleur » et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non-renouvellement.

Le « preneur » ne pourra non plus sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable express et par écrit du "bailleur". Le

RC 3

non-respect de cette clause entraîne l'inopposabilité de la sous-location au « bailleur » et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

Dans tous les cas, le « preneur » demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la date de cession du bail (C. com., art. L. 145-16-2).

Le bailleur s'oblige à informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci (C. com., art. L. 145-16-1).

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du "bailleur" et elle devra être réalisée par acte authentique, auquel le "bailleur" sera appelé. Le « bailleur » devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier au moins quinze jours avant la date prévue pour la cession. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession, et être accompagnée d'un projet de l'acte de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

Toutefois si la cession est consentie à un franchisé du Groupe Buffalo Grill, le preneur aux présentes sera garant solidaire jusqu'à la fin de la période triennale, puis le franchisé justifiera d'un cautionnement vis-à-vis du bailleur pour un montant minimum de SIX mois de loyer.

- CESSION DE FONDS PAR LE PRENEUR PRENANT SA RETRAITE ET DESPECIALISATION - Conformément aux dispositions de l'article L 145-51 du Code de Commerce, lorsque le « preneur », ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, aura signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le « bailleur » aura, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le « bailleur », son accord sera réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance. La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

- DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE. - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

Si les locaux loués viennent à être détruits en partie seulement pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

a) si le « preneur » subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à cent quatre vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé de Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance, le « preneur » pourra, si bon lui semble, résilier sans indemnité le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

b) si le « preneur » ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue des travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à cent quatre-vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le « bailleur » devra entreprendre les travaux de réparation, restauration,

reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le « preneur » aura le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le « bailleur » recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi comme ci-dessus.

Le « preneur » renonce d'ores et déjà à tout recours envers le « bailleur » tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyers fixées comme il est indiqué ci-dessus.

- **VISITE DES LIEUX.**- Le "preneur" devra laisser le "bailleur", son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance. En cas de mise en vente de l'immeuble, le « preneur » devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du « bailleur », tous les jours ouvrables, de neuf heures à onze heures et demie et de quinze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu quarante-huit heures à l'avance. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Enfin, le « preneur » devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- **REMISE DES CLEFS.**- Le « preneur » rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail nonobstant tout empêchement, tout prétexte délai de faveur, d'usage, de tolérance ou de circonstance. 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, et tel qu'indiqué ci-après.

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 taxe professionnelle, 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 ou, à défaut, régler au « bailleur » le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du « preneur » dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux lors de la restitution des locaux.

Le « bailleur » fera établir, dans les huit jours calendaires de l'état des lieux, des devis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées en vue de la réalisation des travaux nécessaires.

Le « preneur » devra se prononcer sur ces devis dans un délai de huit jours calendaires à compter de la notification des devis établis à l'initiative du bailleur.

Si le « preneur » ne se manifeste 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 réclamant le montant au « preneur ».

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

REZ

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1) Mise aux normes d'accessibilité	Propriétaire gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
ERP existants de la 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le preneur s'engage à obtenir les autorisations administratives nécessaires (autorisation de travaux accordée par la mairie).

TOLERANCES

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

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière et notamment au règlement intérieur remis dès avant ce jour au preneur qui le reconnaît et s'oblige à en respecter les prescriptions. Le règlement intérieur est d'application immédiate et une copie demeure annexée aux présentes après mention.

OBLIGATION DU BAILLEUR

Le "BAILLEUR" s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du "PRENEUR" aux termes des présentes.

Le "BAILLEUR" se réserve expressément le droit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués ou dans un bâtiment de la zone commerciale, un commerce similaire à celui du "PRENEUR", sous réserve de ne pas porter atteinte à la clause d'exclusivité.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L 145-46 du Code de Commerce, lorsque le BAILLEUR est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le BAILLEUR doit verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il peut retirer de la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure., sauf si le bailleur est à l'origine des travaux et que le preneur rapporte la preuve d'une faute du bailleur dans la conduite desdits travaux.

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

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

e) Le BAILLEUR ne pourra encourir aucune responsabilité du fait des vicissitudes quelles qu'elles soient et notamment pour le cas où le chiffre d'affaires ne correspondrait pas à celui attendu ou pour des locations non réalisées ou des prestations prenant fin, quels qu'en soient les motifs.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

be 2

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter, ainsi qu'il est dit aux présentes, toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée et devra en justifier au BAILLEUR

REGLEMENT INTERIEUR ET CHARTE GRAPHIQUE DE LA ZONE COMMERCIALE

Le bailleur remet le jour de la présente signature un exemplaire du règlement intérieur et de la charte graphique du lotissement commercial. Le preneur reconnaît avoir été informé des différentes dispositions applicables et s'engagent à les respecter. Ledit règlement et ladite charte sont annexés et font partie intégrante du présent bail.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

DROIT D'ENTREE

Les parties conviennent qu'il n'y aura pas de droit d'entrée.

LOYER

Il est précisé que les parties ont négocié entre elles le montant du loyer en considération de l'implantation prévue à proximité du Lotissement Commercial Family Place. Les parties s'accordent en conséquences pour dire que la proximité d'un futur complexe cinématographique ainsi que l'implantation d'hôtels ne pourra être retenu comme un nouveau facteur local de commercialité, au sens de la l'article L145-34 du Code de commerce, dans le cadre de la détermination de la valeur locative lors du renouvellement du bail commercial objet de la présente promesse.

En outre les parties ont convenu entre elles que le premier renouvellement du bail commercial à l'issu des neuf premières années ne donnera pas lieu à un déplafonnement du loyer à l'exception des indexations annuelles définies ci-dessous.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable annuel proportionnel au chiffre d'affaires réalisé par le preneur.

Les conditions de fixation de ce loyer variable sont précisées ci-dessous :

1°) Loyer variable

Le loyer du présent bail sera déterminé chaque année au 1^{er} janvier, et pour la première fois, le 1^{er} janvier 2021.

Il sera fixé à 5% du chiffre d'affaires hors taxes, réalisé par le preneur. S'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée qui incombera au « preneur » et sera facturée en sus.

Le chiffre d'affaires qui servira de base pour le calcul du loyer sera constitué par toutes les recettes réalisées du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année et résultant de la ou des activités pour lesquelles la présente location a été consentie, exercée dans les lieux loués, qu'il s'agisse :

- de prestations de service
- de vente de produits ou de marchandises qu'elles soient réalisées dans les locaux mêmes ou en dehors d'eux, notamment ventes à distance ou internet.



Le preneur s'oblige à tenir les livres, registres et documents comptables exigés par la législation en vigueur. Le preneur devra communiquer au bailleur, sans aucune sommation de sa part, avant le 15 mai de chaque année, le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de la période écoulée du 1^{er} janvier au 31 décembre, et défini ci-avant, certifié par un expert comptable ou commissaire aux comptes. A défaut, le bailleur pourra l'y contraindre par simple mise en demeure ou par ordonnance de référé du président du tribunal de grande instance, à moins que le bailleur ne préfère mettre en œuvre la clause résolutoire de plein droit ci-après stipulée.

2°) « Loyer minimum garanti »

Les parties conviennent d'un loyer minimum garanti qu'elles fixent d'un commun accord à SOIXANTE TROIS MILLE (63 000 euros HT) par an, indexé comme il sera dit ci-après.

Le loyer variable déterminé comme dit ci-dessus sera applicable s'il est supérieur à ce minimum garanti. Si le loyer variable est inférieur au loyer minimum garanti, c'est ce dernier loyer qui sera applicable.

3°) Paiement du loyer

Eu égard à la variation du loyer ci-avant défini, celui-ci sera payable annuellement à terme échu, le 15 juin de chaque année.

A la fin de chaque année de jouissance, une régularisation sera par ailleurs établie après que le chiffre d'affaires annuel effectué par le locataire aura été communiqué au bailleur dans les conditions indiquées ci-dessus. En cas d'insuffisance, le locataire devra verser le complément dans les huit jours suivants la réception du décompte qui lui sera adressé par le bailleur.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges et accessoires.

Accessoires :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble seront supportés savoir :
 - * les Impôts fonciers par le PRENEUR
 - * les taxes locatives par le PRENEUR
 - * les autres impôts et taxes qui viendraient à être créés

En cas de non paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10% du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du PRENEUR, après une mise en demeure adressée en LRAR et restée sans règlement dans les 30 jours.

Toutefois, le bailleur consent exceptionnellement à :

- Ne pas appliquer le loyer variable les trois premières années soit du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020. Pour cette période, le loyer est fixé à la somme de SOIXANTE TROIS MILLE EUROS HORS TAXES (63.000€ HT)
- Accorder une franchise de loyer sur la durée des travaux d'aménagement du preneur jusqu'à l'ouverture au public du restaurant sans toutefois que cette durée ne puisse excéder 3 mois à compter de la livraison.

Le paiement du loyer s'effectuera trimestriellement et le premier terme de loyer trimestriel sera payable au plus tôt le jour de l'ouverture au public du restaurant et au plus tard 3 mois après la livraison du local. Le premier terme de loyer sera calculé au prorata du mois en cours.

CHARGES REFACTUREES AU PRENEUR

Il est expressément prévu par le bailleur, ce qui est accordé par le preneur que le principe de clé de répartition adopté par le bailleur est la répartition des charges aux millièmes de la surface de plancher occupée (382^e/382^e) par le locataire au sein du bâtiment commercial.

Les charges de gestion et d'entretien du lot n°6, supportés par le bailleur, seront refacturées en totalité au preneur, ce dernier étant le seul occupant du lot et du bâtiment commercial.

Ces charges sont de 2 types :

- Les charges d'entretien du bâtiment, parking, voirie, espaces verts du lot n°6
- Les charges d'entretien des espaces communs du lotissement facturés par l'ASL aux propriétaires des lots.

La liste des charges est la suivante :

- Frais de copropriété
- Assurance RC parking
- Electricité parkings
- Publicité et communication site dans la limite de 2000€ HT/an
- Entretien et travaux parking
- Entretien et travaux espaces verts
- Gardiennage et télésurveillance (si nécessaire)
- Taxe foncière
- Nettoyage du parking, du bâtiment et des extérieurs
- Enlèvement des déchets et recyclage (si nécessaire)

Il est précisé que le nettoyage des menuiseries extérieures, des vitrages et de la terrasse incombe au preneur et non au bailleur. Ces charges ne sont donc pas intégrées dans le listing ci-dessus.

Toutefois, si le bailleur estime que ce nettoyage est insuffisant et que la propreté du site n'est pas satisfaisante, et, après une mise en demeure demeurée sans effet, il se réserve la faculté de procéder lui-même au nettoyage de ces espaces moyennant une facturation de la prestation majorée de 10% au preneur.

Un appel provisionnel de charges sera effectué trimestriellement, en même temps que le loyer.

A titre informatif, le montant provisionnel des charges pour l'année 2018 est estimé à 6.000 HT.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, le bailleur s'obligeant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives sur simple demande.

Chaque année, ce montant sera réajusté en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Toutefois, les parties conviennent que le montant des charges récupérables par le bailleur est plafonné à 6000€ HT/an. En cas de variation du loyer en vertu de la clause d'indexation ci-dessous, cette somme devra varier dans les mêmes proportions.

10/3

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel du coût des loyers commerciaux, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir **une fois par an** les mêmes variations d'augmentation ou de diminution dans la limite de 2,5% du loyer de l'année N-1.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année **au 1er janvier** et pour la première fois le 1^{er} janvier 2019.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en retenant le dernier indice connu à la date de signature des présentes soit le 1^{er} trimestre 2017 pour une valeur de 109.46

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "BAILLEUR" dès la publication de l'indice.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR versera au BAILLEUR, une somme représentant deux mois de loyers HT, à titre de dépôt de garantie.

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

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au PRENEUR, ledit dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages et intérêts.

Le dépôt de garantie, correspondant à deux mois de loyers hors taxes, s'élève à la somme de **10 500 euros**.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination ou du règlement intérieur, le défaut de communication d'attestation d'assurance, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de cent euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie

ke 3

forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le "Bailleur" déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe à la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT DE PREEMPTION

D'un commun accord, les parties conviennent que le droit de préférence accordé au preneur en cas de vente du local loué et visé par les articles L 145-46-1 du code de commerce et suivants, n'est pas applicable en cas de cession du bien par le bailleur à une société du groupe ou en cas de vente de la zone commerciale dans sa globalité par une société du groupe. Les parties consentent déroger aux articles L 145-46-1 du code de commerce et suivants, uniquement dans ces deux hypothèses.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE



Le BAILLEUR, pour lui-même, ses associés présents ou futurs ou toute société qu'elle/ils détienne(nt) ou détiendrait directement ou indirectement, s'interdit expressément d'implanter, pour une durée de 9 années à compter de l'entrée en vigueur, dans un périmètre proche (entre la zone commerciale Family Place et le giratoire/péage de l'autoroute ; soit un rayon d'environ 400 m), conformément au plan cadastral fluqué et joint, une activité de restauration sous enseignes :

- Courtepaille
- Hippopotamus
- La Boucherie (hors celle déjà existante)
- Poivre Rouge
- La Pataterie
- Old Wild West
- Uncle Scott.

Le BAILLEUR pour lui-même, ses associés présents ou futurs ou toute société qu'elle/ils détienne(nt) ou détiendrait directement ou indirectement, s'interdit de céder, louer, des emplacements aux enseignes ci-dessus désignées dans un périmètre dont le rayon ira jusqu'au giratoire d'autoroute (soit environ 400 m) et, pour une durée de neuf années (9 années) à compter de l'entrée en vigueur du présent bail.

Cette restriction au droit à disposer s'applique au BAILLEUR ainsi qu'à tous ayants droit et ayants cause, pendant une durée de neuf années (9 années) à compter de l'entrée en vigueur du Bail, et s'étend à toute cession, créations de fonds de commerce, mise en location commerciale, mise en location gérance, cession de droits au bail...

La présente clause restrictive au droit de disposer, devra être reproduite intégralement dans tous les actes de vente, cession, mise en location etc... sus visées à peine de nullité.

En cas de violation de cette clause, le BAILLEUR devra verser au PRENEUR, à titre d'indemnité forfaitaire et définitive, la somme de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €), indexée sur l'indice du coût de la construction (ICC), l'indice de base étant le dernier indice publié au jour de la prise d'effet de Bail et l'indice de référence étant le dernier indice connu au jour du paiement de l'indemnité prévue.

CLAUSE PENALE

Dès l'instant où les conditions suspensives ci-dessus formulées seront réalisées et dans l'hypothèse où l'une des parties renonçait à l'exécution de la présente promesse, une indemnité de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100 000 € HT) serait versée par LA PARTIE DEFAILLANTE à l'autre partie, à titre de clause pénale, nonobstant la demande d'exécution du contrat de bail par l'autre partie.

MISSION DE CONSEIL

En conséquence, le PRENEUR, qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser la somme de VINGT MILLE EUROS (20.000.-€) Hors Taxes, TVA en vigueur en sus. Ces honoraires seront payables le jour de la constatation de la réalisation des conditions suspensives du présent bail et au plus tard à la prise de possession du local.

DECLARATIONS

Le " bailleur promettant " déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire ou règlement judiciaire.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le " preneur bénéficiaire " atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le " bailleur promettant " en son siège social
- Le " preneur bénéficiaire " en son siège social

DONT ACTE sur dix neuf pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte.

Preneur

Dithy Baudis

My