

3518 04
AG/VH/

L'AN DEUX MILLE TROIS,
Le Vingt-Huit Mai
A SALON-DE-PROVENCE (Bouches-du-Rhône), 64, rue Gutenberg, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Alain GIRAULT, notaire associé de la Société Civile
Professionnelle " Henri HUGUES et Alain GIRAULT, notaires associés", titulaire
d'un Office Notarial à Salon-de-Provence, soussigné,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" - :

Monsieur Chérif **SLIMANI**, Retraité, époux de Madame Khadija **KOUTROB**,
demeurant à EYGUIERES (13430), 22, rue Trinquetailles,
Né à TAZEROUT (ALGERIE) le 25 mai 1938,
De nationalité Algérienne.
Titulaire d'une carte de Résident Algérien n° 0001064095 expirant le 28 juillet
2011.
«Résident» au sens de la réglementation fiscale.
Ici présent.

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée **SARL LE RESTAURANT BLEU**, Société à
responsabilité limitée au capital de 7622,45 Euros, dont le siège est à SALON-DE-
PROVENCE (13300), 32 rue Palamard, identifiée au SIREN sous le numéro 318 357
662 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-
PROVENCE.

Représentée par :

Monsieur Belkacem SOULI, demeurant 32 rue Palamard à SALON DE
PROVENCE,

Et par Monsieur Mohand Idir DJAOUTI, demeurant Résidence Vert Bocage à
SALON DE PROVENCE.

Agissant en qualités d'associés de ladite société.

Monsieur SOULI ayant également la qualité de gérant de ladite société, pour
avoir été nommé à cette fonction en vertu d'un acte de changement de gérance reçu
aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 30 mars 1982.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours
indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils
émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire,
sont comprises sous la dénomination "Le BAILLEUR" ou "Le PRENEUR", elles
agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec
tous les autres, solidairement entre elles.

COPIE EXECUTOIRE établie sur 15 pages
d'un montant de :
délivrée à : M. SLIMANI
par Mr HUGUES et GIRAULT, Notaires associés
à Salon-de-Provence, le 30 juin 2003

SB P d. ES

J

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" par ces présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au "preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

A SALON-DE-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13300 32 rue Palamard, Une maison élevée d'un rez-de-chaussée et de deux étages avec cour sur le derrière.

Le rez-de-chaussée et le premier étage étant à usage de commerce et le deuxième étage, à usage d'habitation.

Figurant au cadastre savoir :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|-----------------|---------------|
| AN | 185 | 32 rue Palamard | 00ha 00a 65ca |

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu ce jour, un instant avant les présentes, par Maître GIRAULT, Notaire soussigné, en cours de formalité de publication au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.

URBANISME

La note de renseignements d'urbanisme est demeurée jointe et annexée à un acte reçu ce jour par Maître GIRAULT, Notaire soussigné, ci-dessus visé au paragraphe « Effet Relatif ».

Le « preneur » s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus-visées.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er juin 2003, pour se terminer le 31 mai 2012.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

Le "preneur" aura dans les formes et délai de l'article L 145-9 dudit Code la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Il pourra toutefois dans les mêmes formes et délai donner congé à tout moment lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou aura été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Cette disposition est également applicable à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Il est rappelé, par ailleurs, que le « bailleur »

S B D H C S



a/ - tient de l'article L 145-4 alinéa troisième la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 dudit Code, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, le tout sans préjudice de l'indemnisation du « preneur » prévue par les dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce ;

b/ - peut, aux termes de l'article L 145-6 du Code de Commerce, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un section ou périmètre prévu aux articles L 313-3 et L 313-4 du Code de l'Urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sous réserve d'offrir de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance et le locataire a deux mois soit pour accepter soit pour contester, en cas de silence de sa part il est réputé accepter. Etant observé que le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession définie à l'article L 145-7 du Code de Commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "preneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le « bailleur » devra adresser au « preneur », plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

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 voie d'Huissier.

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 l'immeuble est devenu insalubre et dangereux, et doit donc être démolit, 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.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le "preneur" savoir :

- le local commercial à l'exploitation d'un commerce de restauration, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.
- le local d'habitation, pour l'habitation personnelle de l'exploitant dudit fonds de commerce, celle de son conjoint, le cas échéant, et celle des membres de sa famille à charge.

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.

SB

D. D.

es

J

Le « preneur » occupera les lieux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le « preneur » ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, la destination sus-indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes ou complémentaires sans respecter la procédure ci-après telle qu'elle est prévue aux articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce :

- en cas de déspecialisation partielle: s'agissant de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, elles sont soumises seulement à une déclaration préalable faite par acte extra-judiciaire par le « preneur » au « bailleur ». L'activité connexe s'entend de celle qui a un rapport étroit avec l'activité initiale, l'activité complémentaire est celle qui est nécessaire à un meilleur service de l'activité principale. Le « bailleur » a un délai de deux mois à compter de la réception de l'acte extra-judiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

- en cas de déspecialisation totale ou plénière : s'agissant d'un changement total d'activité, le « preneur » peut être autorisé à exercer dans les lieux une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, et ce lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, le caractère et la situation de l'immeuble et la réglementation applicable. L'autorisation préalable du « bailleur » est nécessaire et doit être demandée par acte extra-judiciaire, et le « bailleur » a trois mois à compter de la réception de l'acte extra-judiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

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 bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, savoir :

- **ETAT DES LIEUX** - Le "preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS**. - Le "preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations, en ce compris les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations.

L'article 606 dispose que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

En conséquence, il aura notamment entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le "bailleur", l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures et intérieures en état de fraîcheur. Il est précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et mêmes les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il fera exécuter chaque année, à ses frais par le fumiste du "bailleur" le ramonage de tous les conduits de fumée, s'ils existent, desservant les lieux loués.

Il entretiendra en bon état les tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aurait la garde juridique.

S B A H . e S U

Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée.

Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur.

Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

Il devra protéger contre le gel, les canalisations, compteurs d'eau, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Toutes les réparations, les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail seront à la charge exclusive du preneur. Celui-ci sera tenu de maintenir l'ensemble en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra faire refaire toutes les peintures intérieures et extérieures, les tapisseries, aussi souvent que cela sera nécessaire pour la bonne conservation et le bon aspect de l'immeuble.

- **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 tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "bailleur" comme il a été dit ci-dessus, aux frais exclusifs du « preneur ».

- **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.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du « preneur » et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - 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 propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

SA AD. es J

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "preneur" devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse 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, 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, sauf à faire valoir son recours contre la Ville.

- **EXPLOITATION.** - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le "preneur" devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que 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 administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités, le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage; aucun étalage ne sera fait en dehors sur la voie publique sauf autorisation.

Le Notaire avertit le preneur que s'il venait à cesser son activité, il n'aurait droit à aucune indemnité d'éviction.

Le « preneur » ne pourra apposer sur la façade du magasin que des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires.

- **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 bailleur même à titre provisionnel, en même temps que chaque terme du loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires - et notamment celles visées à l'article 23 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 à laquelle il n'est fait référence dans le présent bail que pour la présente clause.

- les taxes municipales afférentes au BIEN loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les droits de voirie, les frais de gestion s'y rapportant, et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont le preneur profite directement, qui existent à ce jour.

- les droits ou taxes exigibles sur le présent bail ci-après définis.

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

Il acquittera en outre les charges communes de zone industrielle et d'Association Syndicale, s'il en existe.

En cas de mise en copropriété de l'immeuble, le « preneur » paiera les charges dont s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

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.

SA A. H. ES J

- **ASSURANCES.** - Le "preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à qui il sera tenu de communiquer une copie du présent article, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité 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 du tout à toute 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 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 devront être garantis sans limitation de somme ; les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le « preneur » renonce à tous recours contre le « bailleur » et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques. Il s'engage, de même, à obtenir la renonciation à tous recours de ses assureurs contre le « bailleur » et 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 locaux loués.

Pendant la durée du bail, le « bailleur » se réserve la faculté de demander au « preneur » de souscrire toutes autres polices qui s'avéreraient nécessaires.

- **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 Notaire soussigné a informé le « preneur » 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 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 la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du « preneur » qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale.

SB DA. es J

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.

- 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 quatrevingts 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 quatrevingts 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 sus-visés, 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 douze heures et de quatorze 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 ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout empêchement, tout prétendu 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 au plus tard un 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 auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord 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 les exécuter lui-même, 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 ».

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.

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.

SB A.M. es J

Le "bailleur" se réserve expressément le droit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "preneur". Il se réserve également le droit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "preneur".

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 cas de 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.

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.

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.

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 dérogée et devra en justifier au bailleur.

TOLERANCES

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.

LOIS ET USAGE

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

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7.200 EUR) que le "preneur" s'oblige à payer au domicile du "bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de SIX CENTS EUROS (600 EUR) chacun.

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

Accessoires :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble seront supportés savoir :

* les Impôts fonciers par le bailleur

les taxes d'enlèvement des ordures ménagères par le locataire.

SB

AM.

CS

)

Pour les remboursements de la part contributive du "preneur" dans les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, l'avis d'imposition sera présenté par le bailleur une fois par an.

Le loyer sera payable le 5 de chaque mois et pour la première fois le 5 juin 2003, et ainsi de suite de mois en mois

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 ce loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera triennalement à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial ;

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant ;

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement la révision.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 4^{ème} trimestre de l'année 2002, qui s'est élevé à 1172.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du « bailleur » dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une triennalité de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette période resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le preneur à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

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.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

SB

D.M.

es

J

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le « bailleur » d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée 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, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une 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.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le « preneur » de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, 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 », ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le « preneur » de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le « bailleur » d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra-judiciaire. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

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

Du jour de la résiliation du bail, le « bailleur » aura immédiatement et de plein droit le libre usage des lieux.

Dans le cas où le « preneur » refuserait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du local. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délaisus-indiqué sera nulle et non avenue, et ne pourra pas faire obstacle à la résiliation acquise par le « bailleur ».

A défaut par le « preneur » d'évacuer les locaux, il sera redevable au « bailleur », de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au quadruple du loyer en cours charges comprises, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du « bailleur », et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le « bailleur » une acceptation du maintien dans les lieux dudit « preneur ».

REDRESSEMENT/LIQUIDATION JUDICIAIRES DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 145-45 du Code de Commerce, le redressement et la liquidation judiciaires du preneur n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille.

Si le redressement ou la liquidation judiciaires du preneur venait à se produire, le « bailleur » donne dès à présent au Notaire soussigné pouvoir pour mettre en demeure, à première demande de sa part, l'administrateur judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 37 du Code des Procédures Collectives, de continuer ou de résilier ledit bail.

SB D.M. e s J

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le « bailleur » déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au « preneur » sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du « bailleur ».

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le Notaire informe, en outre, ce dernier que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le « bailleur » déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, 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 la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le « preneur » restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le « preneur », ayant l'obligation de remettre au « bailleur » en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

DECLARATIONS

Le « bailleur » 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 en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

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

Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.

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

Le « preneur » atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, 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.

IMMATRICULATION

Le Notaire soussigné a informé le « preneur » de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "bailleur" seront supportés par le "preneur" qui s'y oblige.

Le « preneur » ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au « bailleur » les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du « preneur » aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "bailleur" en son domicile
- Le "preneur" en son siège social

SB

A.S.

CS

0

~~Le 28 mai pour le locataire~~

DONT ACTE sur quinze pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 1
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

SB D.M.
CS

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Monsieur SLIMANI

Monsieur SOULI

Monsieur DJAOUTI

Maître GIRAULT

