

2ND ORIGINAL
COPIE

**DEMANDE de RENOUELEMENT
du BAIL COMMERCIAL**

Le Cinq MOIS
DEUX MILLE DEUX

*Marie-Dominique ITHURBURU et Jean-Noël PALSEUR, Huissiers de Justice Associés,
Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office à la résidence de PESSAC (Gironde),
domiciliée dite ville, 15 av.P.Castaing, l'un d'eux soussigné*

Références à Rappeler:

4029924/K02/VM/13724

02.08.2002

À:

SA BLENAN
100 route de Bordeaux

33850 LEOGNAN
OU ETANT ET PARLANT COMME EN FIN D'ACTE

EX DEMANDE DE :

la Société LAUKE, dont le siège social est situé Centre Leclerc de Léognan à LEOGNAN (33850). Agissant
poursuites et diligences de son représentant légal M. FILLIAS Gaelan, domicilié en cette qualité audit siège
social:

Faisant domicile en mon Etude,

VOUS SIGNIFIE RAPPELE ET DECLARE :

Que la partie demanderesse occupe, suivant bail en date du 01/09/1992 et après avoir acquis le fonds de
commerce de la société LAUKE suivant acte sous seings privés établi à Léognan en date du 28/09/2000,
divers locaux à usage commercial vous appartenant, sis Centre Commercial de LEOGNAN 33850.

Que ce dit bail a été consenti pour neuf années entières et consecutives commençant à courir le 01/09/1992 et
venant à expiration le 31/08/2001.

Que le preneur n'a pas reçu de congé avec offre de renouvellement de bail.

EN CONSEQUENCE :

Le preneur, désirant se maintenir dans les lieux, lui notifie par le présent acte la demande de renouvellement
de bail comme prévue à l'article L. 145-10 du Code de Commerce.

Lui déclarant que le preneur lui demande de renouveler son bail aux charges et conditions initiales, sauf à
majorer le montant du loyer dans les conditions prévues par la Loi (augmentation suivant l'indice INSEE).

TRES IMPORTANT

Article L 145-10 alinéa 3-4 du Code de Commerce :

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes
formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut
d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du
renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui
entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à

ITHURBURU - PALSEUR
Huissiers de Justice Associés
15 AVENUE PIERRE CASTAING
B.P. 8
33601 PESSAC CEDEX
ithurburu-palseur@wanadoo.fr
Téléphone: 05 56 36 48 08
RECEPTION DES APPELS LE MATIN
Télécopie: 05 56 36 85 44
C.C.P. 282 09 F Bordeaux

5792/2002
d

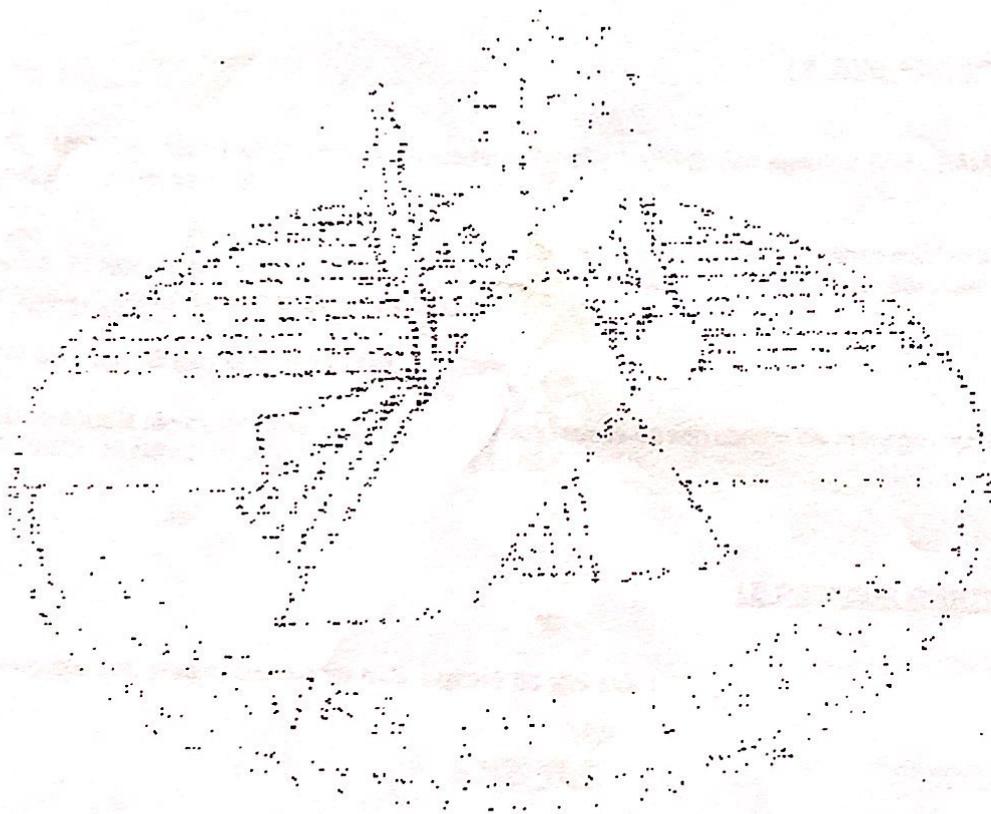
saveur
5792/2002

COUT-ACTE	
(Décret 095-1080 du 12.12.1996)	
DROITS FIXES	
Article 6 et 7	116,80
DROIT D'ENGAGEMENT DE POURSUITES	
Article 13	
FRAIS DE DEPLACEMENT	
Article 16	5,48
HT	122,28
TVA 19,60 %	23,97
TAXE FORFAITAIRE	
Article 20	9,00
TTC (1)	155,25
LETTRE	
Article 20	0,69
TTC (2)	155,94

peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Article L.145-12 alinéa 3 du Code de Commerce :

Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suit cette demande.



VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE
 DE ... AX. PESSAC ...
 F: 3 ...
 ... 307 ...
 ... 1428F ...
 ... 100F ...
 SIGNATURE: 

LES BOUSSIGNES :

1° - La "S.A. BLENAN", Société Anonyme au capital de 300.000 Francs, dont le siège social est à LÉOGNAN (33850), Route de Bordeaux, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro B 323 018 022,

Représentée par Monsieur Xavier MARECHAL, Président Directeur Général,

LE BAILEUR D'UNE PART

2) - Monsieur Alain HULOT, époux de Madame Miraille LAPRIE, demeurant à BORDEAUX (33), 137 rue de la Pelouse du Douat, agissant en qualité de gérant de :

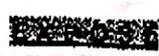
L'EURL "Le HD SAINT GEORGES", au capital de 30.000 Francs dont le siège social est à LÉOGNAN (33), Centre Commercial "LEOGNAN - BELLEGRAVE", Route de Bordeaux, en cours d'immatriculation au R.C.S. de BORDEAUX,

Né à TALENCE (33) le 30 Juin 1949,

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître OUVERT, Notaire à BORDEAUX le 12 Juillet 1976.

LE PRENEUR D'AUTRE PART

Lesquels ont, préalablement au bail, exposé ce qui suit :



A - Le Centre Commercial :

Les locaux présentement donnés à bail sont compris dans un centre commercial situé sur le territoire de la Commune de LÉOGNAN (33850).

Ce centre commercial comprend :

AH
X9

- une station service de 180 m² environ
- un parc de stationnement de 800 places environ.

B - ORIGINE DE PROPRIETE :

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane MASSIE, Notaire associé à GRADIGNAN (33170) le 29 Décembre 1990, la "S.C.I. DU DOMAINE DU LUC" dont le siège est à LEOGNAN (33850), Route de Bordeaux; a acquis de Madame Marie MARTIAL une parcelle de terrain à bâtir située à LEOGNAN (33850), Avenue de Bordeaux, n°s 114 à 125, cadastrée Section A, n° 1715, 1717, 1719, 773, au lieudit "La Croix du Blcon".

Le terrain acquis par la "S.C.I. DU DOMAINE DU LUC" comme il est indiqué ci-dessus a été donné en location au profit de la "S.A. BLENAN".

II - Aux termes d'un contrat de crédit-bail en date à PARIS du 25 Octobre 1991, enregistré à BORDEAUX-SUD le 3 Novembre 1991, Bordereau 294, n° 2, la S.A. "BAIL INVESTISSEMENT", au capital de 305.955.400 Francs, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 582 041 009, régie par l'Ordonnance n° 67-837 du 28 Septembre 1967, relative aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie, banque de crédit à long et moyen terme, dont le siège social est à PARIS (9^{ème}), 37, Rue de Surène, a accepté de financer au profit de la "S.A. BLENAN", selon une formule de crédit-bail régie par les dispositions de la loi du 2 Juillet 1968, modifiée par l'Ordonnance n° 67-837 du 28 Septembre 1967, une opération de construction de locaux à usage commercial situé à LEOGNAN (33850), Route de Bordeaux (D 651), sur un terrain cadastré Section A n° 774, 775, 776, 777, 2921, 2923, 2925, 2970, Lieudit "Domaine du Luc, d'une superficie de 22.488 m² environ,

et sur un terrain cadastré Section A, n° 778, 781, 782, 786, 2922, 2924, 3175, 3177, 3179, 3181 d'une superficie de 30.014 m² environ.

III - Aux termes de divers avenants, la S.A. "BAIL INVESTISSEMENT" a assuré le financement de diverses extensions du bâtiment initial.

IV - Aux termes d'un courrier en date à PARIS du 27 Mai 1992, la S.A. "BAIL INVESTISSEMENT" a donné à la "S.A. BLENAN" l'autorisation de construire sur le terrain ci-dessus désigné au § II, une galerie marchande de 1.910 m²

A
H
M

Aux termes dudit acte il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

"Conformément à l'article 20.6 alinéa 1 du contrat de crédit-bail immobilier du 26 octobre 1991 et pendant la durée du crédit-bail les constructions ci-dessus désignées à usage de galerie marchande - à l'exclusion du terrain propriété de "BAIL INVESTISSEMENT" - appartiendront à la "S.A. BLÉLAN" sous réserve du paragraphe suivant :

"Engage ladite société "BAIL INVESTISSEMENT" à maintenir les baux commerciaux consentis au titre des boutiques comprises dans la galerie marchande au cas où le contrat de crédit-bail immobilier viendrait à être résilié et/ou le crédit-preneur renoncerait à lever la promesse de vente à l'expiration du contrat de crédit-bail. Si l'une ou l'autre de ces conditions devaient être réalisées, les futures constructions à usage de galerie marchande reviendraient par accession, de plein droit à "BAIL INVESTISSEMENT" sans indemnité."

C - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

1/ - Commission d'urbanisme commercial

Pour réaliser plus particulièrement la galerie marchande dans laquelle se situe le local ci-après loué, une autorisation a été délivrée le 11 Juillet 1991 par la Commission Départementale d'Urbanisme Commercial du département de la Gironde.

2/ - Permis de construire

Le permis de construire relatif entre autre à cette galerie a été délivré par la Mairie de LEOGNAN le 25 Mai 1992.

D - ANIMATION DU CENTRE COMMERCIAL

L'animation et la publicité du centre seront assurées par une association de la loi de 1901.

E - CARACTÉRISTIQUES D'UN BAIL EN CENTRE COMMERCIAL

Le PRENEUR déclare et reconnaît qu'au jour de la signature de la promesse du bail, il est averti de ce que :

- le projet de réalisation du centre commercial présente un caractère nécessairement évolutif, du fait de son imbrication dans un ensemble immobilier complexe,
- les plans du centre commercial et son environnement sont susceptible d'être modifiés jusqu'à l'achèvement des travaux pour tenir compte notamment des impératifs administratifs et des contraintes techniques imposées par l'évolution du chantier de construction,
- les indications d'ordre technique figurant dans le présent bail et ses annexes pourront subir des modifications en conséquence des impératifs et contraintes indiqués ci-dessus.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de l'organisation juridique de l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un local intégré dans un centre commercial et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties à usage commun indispensables au bon fonctionnement du centre qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant.

La présente promesse de bail est consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage et notamment des dispositions du Décret du 30 Septembre 1953 modifié, que le PRENEUR s'engage à respecter.

CECI EXPOSÉ IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953, au PRENEUR qui accepte, le local ci-dessous désigné :

~~RESERVATION~~

Dans un ensemble immobilier à usage commercial situé à LÉOGNAN (33850), Route de Bordeaux, édifié sur un terrain décrit en l'exposé qui précède :

- un local formant le box n° 1, tel que représenté sous le plan ci-annexé après avoir été visé par les parties, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :
- superficie de 137 m² environ, ladite superficie déterminée suivant les modalités contractuelles ci-après :

Le local sera constitué par une coque livrée au PRENEUR telle que représentée sur le plan annexé au présent bail.

Modalités contractuelles de mesurage de la surface :

D'accord entre les parties, la surface du local est mesurée à partir :

- des axes des murs mitoyens avec les parties privatives,
- des nus intérieurs des murs mitoyens avec les parties communes ou des murs extérieurs,
- des limites des parties communes côté mail.

Il n'est fait aucune déduction pour trémies, poteaux et gaines.

Handwritten initials or signature.

La surface fixée ci-dessus pourra varier dans la limite de 3% en plus ou en moins et dès à présent le PRENEUR accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

Cette surface sera déterminée contradictoirement lors de la livraison de la coque au PRENEUR.

A défaut d'accord entre les parties, la surface sera déterminée conformément aux modalités contractuelles ci-dessus énoncées par un géomètre expert désigné par les parties.

Faute d'accord entre les parties sur le nom de ce géomètre expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Les frais et honoraires du géomètre expert seront supportés par la partie qui aura demandé son intervention.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du centre commercial dans lequel se situe le local présentement loué est établie dans l'exposé qui précède.

CONDITIONS DE BAII

Le bail est consenti sous les conditions ci-après littéralement rapportées :

I - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du jour de la prise de possession par le preneur de la coque du local commercial, telle que sa prise de possession est définie au paragraphe 2-3 du VIII du titre "conditions du bail". Toutefois, le PRENEUR qui aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié pourra donner congé dans les formes et délais de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret susvisé, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le BAILLEUR, aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Handwritten initials or signature in the bottom left corner.

II - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'usage suivant : Bar - Brasserie - Salon de Thé - Pizzeria - Vente à emporter.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles 34 à 34-B inclus du décret du 30 Septembre 1963.

III - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer :

3.1 - CHARGES

Détermination des charges

Le PRENEUR contracte en connaissance de ce qu'il aura à supporter en dehors du paiement du loyer, la quote-part des charges de copropriété afférentes aux lots de copropriété, pour le local dont il a la jouissance.

A titre énonciatif et non limitatif, il est précisé que les charges du Centre comprendront notamment :

- les charges communes de l'ensemble immobilier
- les charges communes spéciales du Mail
- les charges communes spéciales de chauffage et rafraîchissement,
- les charges particulières.

a) - Charges communes de l'ensemble immobilier

- Electricité,
- Impôts et taxes de toute nature en ce non compris l'impôt foncier,

- Financement de tous les équipements nécessaires à l'activité du Centre.
 - Frais d'entretien et réparation et de fonctionnement de tous les équipements y compris les décorations et agencements.
 - Sonorisation.
 - Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage.
 - Rééquilibrage caddies.
 - Nettoyage parking.
 - Entretien, nettoyage et réparations sur les réseaux de surface ou souterrains propres au parking, tels que les égouts, les évacuations d'eaux pluviales.
 - Entretien des voies d'accès.
 - Entretien des espaces verts.
 - Rémunérations et charges sociales du personnel affecté à l'exécution des tâches concernant le parking et les espaces verts.
 - Contrôle des installations électriques.
 - Gardiennage du Centre de jour et de nuit.
 - Télésurveillance.
 - Antennes collectives.
 - Entretien des toilettes et accessoires.
 - Sels de déneigement.
 - Primes d'assurances.
 - Frais et honoraires du Gestionnaire.
- b) - Charges communes spéciales du mall
- Impôts et taxes en ce non compris l'impôt foncier.
 - Participation au contrat d'entretien des toitures-terrasses de la galerie et du mall.
 - Financement de tous les équipements du mall.

c) - Charges communes spéciales de traitement

Y participent tous les commerces, services et brasserie

- Consommation d'électricité de la chaufferie,
- Consommation de gaz de la chaufferie,
- Contrats d'entretien,
- Travaux d'entretien, réparations, remplacement en partie ou totalité des installations, en ce compris les réseaux de distribution,
- Prestations d'ingénieurs, travaux ou modifications des installations dans le but d'obtenir des économies d'énergie.

d) - Charges particulières

Ces charges regroupent toutes les dépenses imputables directement à chaque commerçant et comprennent notamment :

- toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de téléphone selon les indications de ses compteurs relevés,
- les impôts lui incombant, notamment la taxe professionnelle
- Frais d'entretien des véhicules privés,
- D'une manière générale, les charges qui par leur nature sont attachées à un commerce propre et celles correspondant à des éléments d'équipements ou des services spécifiques à un commerce,
- Quote-part des assurances des commerçants,
- Traitement des déchets.

e) - Répartition des charges

La répartition des charges entre les différents locaux commerciaux sera effectuée sur la base de la surface de chaque local.

Il devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations nécessaires et se conformer aux règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité, de façon à ce que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse en aucun cas être recherchée.

b) - Entretien et réparations

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien. Il supportera en outre celles visées à l'article 606 du code civil, le BAILLEUR n'étant tenu que des grosses réparations prévues à l'article 608 du même code.

Le PRENEUR souffrira et laissera faire, sans prétendre à aucune indemnité ni réduction du loyer, toutes les réparations que le BAILLEUR serait amené à faire en vertu de l'alinéa précédent, la durée des travaux excédant-elle 40 jours.

c) - Améliorations

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le PRENEUR, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au BAILLEUR de leur caractère obligatoire ; il en supportera la charge. Ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR sans l'autorisation du BAILLEUR ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du PRENEUR ; la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en l'état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le PRENEUR ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail ou au départ du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, et ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle il sont attachés ; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

d) - Sous-location - Cession

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Il ne pourra céder son droit au bail qu'à un successeur dans son activité et sous réserve, d'avoir purgé, le droit de préférence ci-après stipulé.

e) - Occupation - Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.

Il vaudra à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Il gardera les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

f) - Contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il devra satisfaire à toutes les charges de villa et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR ou le précédent locataire. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

g) - Restitution du local loué

En cas de cessation pour une raison quelconque, ou de non renouvellement du présent bail à son expiration, le PRENEUR devra, préalablement à tout retrait de mobilier ou de marchandises, justifier qu'il est à jour dans le paiement de tous les loyers et charges qui lui incombent aux termes du présent contrat de bail.

IV - CONDITIONS PARTICULIERES

4.1 - Ouverture du magasin :

Le PRENEUR s'engage à fixer la date d'ouverture de son magasin conformément aux directives qui lui seront données par le responsable de l'hypermarché.

4.2 - Règlement intérieur :

Le PRENEUR déclare avoir parfaitement connaissance du règlement intérieur applicable au centre commercial pour en avoir reçu un exemplaire et s'engage à respecter toutes les prescriptions dudit règlement intérieur.

Ledit engagement constitue une clause essentielle et déterminante des présentes.

4.3 - Cahier des charges et des conditions particulières applicables aux travaux d'aménagement à réaliser par le PRENEUR :

Le PRENEUR déclare avoir parfaitement connaissance de ce cahier des charges pour en avoir reçu un exemplaire et s'engage à respecter toutes les prescriptions et à en supporter toutes charges qui résulte dudit cahier des charges.

Ledit engagement constitue une clause essentielle et déterminante des présentes.

V - PACTE DE PREFERENCE

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession de fonds dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'ACQUEREUR, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée :

Le BAILLEUR aura la possibilité, dans le mois de la réception de cette notification d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu à égalité de conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il se substituerait.

En cas de mise en oeuvre du droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail de ses prorogations, et renouvellements successifs.

Le droit de préférence ainsi stipulé au profit du BAILLEUR s'appliquera dans tous les cas de mutation à titre onéreux (vente, apport, échange notamment).

En cas d'adjudication le PRENEUR devra pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit de préférence notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption et les conditions de l'adjudication.

VI - ASSURANCES

6.1 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

6.1.1 - Pendant la période de travaux et pendant la période de garantie déconale

Dès le commencement des travaux, le centre commercial fait l'objet ::

a) De la souscription d'une police d'assurance Tous Risques Chantier pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

b) De la souscription d'une ou de police(s) d'assurance Responsabilité Civile pour couvrir tous dommages causés aux tiers.

c) De la souscription d'une ou de police(s) d'assurance Dommages à l'Ouvrage permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles :

- d'une part, L 242-1 et L 242-2 du Code des Assurances,

- d'autre part, L 241-1 et L 241-2 du Code des Assurances, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 Janvier 1978.

6.1.2 - Pendant la période d'exploitation

Dès l'achèvement des travaux de construction et/ou la première occupation des locaux, le BAILLEUR souscrit :

a) Une ou des police(s) d'assurance(s) garantissant les dommages matériels pouvant affecter les biens immobiliers et/ou mobiliers dont il est propriétaire, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions,
- dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- attentats, y compris actes de vandalisme,
- tempêtes,

Handwritten mark resembling a stylized 'X' or signature.

- bris de glaces,
- recours des voisins et des tiers.

cette liste de périls étant purement énonciative et non limitative.

Les biens seront assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf hors taxes, étant précisé que celle-ci sera indexée sur la variation annuelle de l'indice des risques industriels.

Le BAILLEUR et ses Assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le PRENEUR pour les risques garantis dans le cadre de ces polices et la ou les polices d'assurances visées ci-avant comporteront mention de cette disposition

b) Une police d'assurance de Responsabilité Civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, y compris les occupants, du fait des ouvrages dont il est propriétaire et du fait de l'exploitation de ceux-ci.

Le BAILLEUR pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée utile ou nécessaire.

6.11 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

6.2.1 - Pendant la période de travaux et pendant la période décennale

Pour la couverture de ses propres travaux, et dès le commencement de ceux-ci, le PRENEUR devra :

a) Adhérer, dès son entrée dans les lieux, à la police Tous Risques Chantier visée au paragraphe B.1.1 a) ci-dessus et fournir à l'Assureur tous les éléments nécessaires à la couverture du risque. Ainsi, le PRENEUR aura notamment l'obligation de déclarer le montant définitif ; pour cette couverture le PRENEUR sera tenu de régler le montant de la prime, calculée par application du taux, taxes comprises, au montant définitif hors taxes de ses travaux.

b) Souscrire la ou les police(a) d'assurances permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles :

- d'une part, L. 242-1 et L. 242-2 du Code des Assurances,
- d'autre part, L. 241-1 et L. 241-2 du Code des Assurances,

conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 Janvier 1978,

c) Souscrire une police d'assurance Responsabilité Civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux, sans préjudice des précisions apportées à cet égard par le cahier des charges annexé au présent bail.

d) D'autre part, faire assurer ses biens meubles dès qu'il les aura entreposés dans ses locaux contre les risques d'incendie, d'explosion, dommages électriques et dégâts des eaux, comme il est dit ci-après.

6.2.2 - Pendant la période d'exploitation

Le PRENEUR devra :

a) Faire assurer l'intégralité de ses aménagements "Immeubles par nature, par destination ou par incorporation en ce compris les devantures (bris de glaces).

b) Faire assurer, en valeur à neuf, son mobilier, son matériel, ses marchandises et en général, ses biens meubles contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions,
- dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- vol.

Ce ou ces contrats d'assurances devront également compter une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance;

Cette liste de périls étant purement énonciative et non limitative.

c) Souscrire une police d'assurance responsabilité Civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers du fait de l'exploitation de sa surface commerciale.

Au titre de cette police, il demeure entendu :

- que les dommages corporels devront être couverts sans limitation de somme sous réserve toutefois de l'annexe "DOMMAGES EXCEPTIONNELS" qui ne devra pas être inférieure à 20MF (VINGT MILLIONS de Francs).

- que les dommages matériels et immatériels consécutifs devront être couverts à concurrence d'un minimum de 2,5 MF (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE Francs) par sinistre.

Les minima indiqués ci-dessus pourront être révisés sur demande du BAILLEUR.

Handwritten initials or marks in the bottom left corner.

d) Dans le cadre des polices ci-avant et pour les seules garanties des dommages atteignant les biens du BAILLEUR, le contrat ou les contrats devront prévoir que l'Assureur s'engage à ce que les indemnités dues soient versées directement au BAILLEUR.

L'Assureur du PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout avis de suspension ou de résiliation (de la ou les police(s) du PRENEUR.

a.III - CLAUSES OBLIGATOIRES PARTICULIERES A TOUTES LES POLICES DU PRENEUR

Les clauses particulières ci-après devront être reproduites dans les polices d'assurances du PRENEUR

- les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que toutes les mises en demeure, les mesures de suspension ou de résiliation seront notifiées conjointement au PRENEUR et au BAILLEUR et que leur suspension et leur résiliation ne pourront produire effet qu'un mois après leur notification par l'Assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception,

- le PRENEUR et ses Assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le BAILLEUR, la copropriété, la ou les organismes de gestion administrative et/ou technique, les locataires ou autres occupants et leur personnel, et en général contre tous les autres PRENEURS et ou exploitants du centre ainsi que contre les assureurs de ces différentes personnes ; ce ou ces contrats d'assurances devront obligatoirement comporter mention de ces renoncements à recours.

a.IV - OBLIGATIONS DU PRENEUR :

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra assurer au BAILLEUR, préalablement à la prise d'effet du bail, une copie conforme de ses polices d'assurances ou, à défaut, une note de couverture dûment validée par ses assureurs.

Le BAILLEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au BAILLEUR à toute réclamation,

Faute par le PRENEUR d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le BAILLEUR, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le PRENEUR s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes à ce ou ces risques,

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR, la ou les organisme(s) de gestion technique et/ou administrative, les copropriétaires, ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui et, en outre de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

AF
3

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de neuf à douze heures et de quatorze à dix-huit heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR, pendant ces mêmes périodes.

VII - TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR LE BAILLEUR, LIVRAISON DU LOCAL ET PRISE DE POSSESSION PAR LE PRENEUR

8.1 - Travaux exécutés par le BAILLEUR

Le BAILLEUR livrera au PRENEUR une coque "brut de gros-œuvre".

Le PRENEUR pourra toutefois proposer au BAILLEUR des modifications ou suppléments de prestations concernant le gros-œuvre, étant entendu que le coût de ces modifications ou prestations supplémentaires seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve cependant le droit de refuser les modifications au plan ou au descriptif demandées par le PRENEUR, notamment si elles n'obtiennent pas l'accord des administrations compétentes, ou si l'état d'avancement des travaux ne permet plus d'apporter de telles modifications.

8.2 - Date de livraison du local

La date de livraison du local sera fixée par le BAILLEUR. Elle interviendra à titre indicatif dans les quinze premiers jours de Septembre.

La date retenue par le BAILLEUR sera notifiée au PRENEUR quinze jours avant la date de livraison, par lettre recommandée avec accusé de réception. En même temps, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR la date d'ouverture du Centre Commercial.

A titre indicatif, il est précisé que l'ouverture du centre est prévue pour la fin Octobre 1982.

8.3 - Conditions de livraison du local et prise de possession par le PRENEUR

Le PRENEUR devra assister à la réception qui aura lieu au jour de la livraison de la coque. Il ne pourra refuser d'entrer dans les lieux que dans l'hypothèse où les réserves formulées lors de cette réception correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils l'empêcheraient d'entreprendre ses travaux d'aménagement. Dans ce cas, le PRENEUR sera convoqué à nouveau par le BAILLEUR lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts.

AH
→

Si le PRENEUR ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, pour que la prise de possession puisse avoir lieu huit jours après la date initiale. En cas de nouvelle absence du PRENEUR, le présent bail sera considéré comme nul et non avenu et, en conséquence, ne prendra pas effet, le BAILLEUR pouvant disposer immédiatement du local comme bon lui semble.

Dans ce cas, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité correspondant à une année de loyer.

Le dépôt de garantie ainsi que toutes sommes déjà versées par le PRENEUR s'imputeront sur cette somme.

IX - TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR LE PRENEUR

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieur du local seront exécutés par le PRENEUR, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le cahier des charges des travaux du PRENEUR qui lui sera communiqué par le BAILLEUR.

Il disposera d'un délai de un mois et demi (1 mois 1/2) à compter de la livraison de la coque. Ce délai ne pourra être modifié qu'avec l'accord exprès du BAILLEUR.

Le PRENEUR assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir les risques courus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions du cahier des charges des travaux du PRENEUR.

Dès l'achèvement des travaux d'aménagement et de décoration, le PRENEUR devra demander par écrit au BAILLEUR de venir constater leur conformité avec les plans soumis à ce dernier. En cas de non-conformité, le BAILLEUR pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui seront exécutés aux frais du PRENEUR et dans les délais les plus brefs.

Dans le cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai prévu ci-dessus, il devra, sauf cas de force majeure reconnu, verser au BAILLEUR, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer minimum de base révisé, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

Le montant total de cette indemnité ne pourra toutefois pas dépasser six mois de loyer minimum de base révisé comme indiqué ci-après.

AA
M

X - CONDITIONS FINANCIERES - LOYERS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, savoir :

1°) le versement d'une indemnité dite de "pas de porte", fixé forfaitairement à CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE HUIT CENT FRANCS TVA en sus, ci	191.800 F.
--	------------

2°) un loyer annuel de CENT SOIXANTE QUATRE MILLE QUATRE CENT FRANCS TVA en sus, ci	164.400 F.
---	------------

10.1 - PAIEMENT DE L'INDEMNITE

Il a été payé à l'instant même la somme de CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE HUIT CENT FRANCS (191.800 F.) plus TRENTE CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE QUATORZE FRANCS QUATRE VINGT CENTIMES (35.674,80 F.) de TVA, soit au total DEUX CENT VINGT SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE QUATORZE FRANCS QUATRE VINGT CENTIMES ci

227.474,80 F.

Ainsi que le BAILLEUR le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

L'indemnité restera acquise au bailleur en tout état de cause.

10.2 - PAIEMENT DU LOYER

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer trimestriellement et d'avance au plus tard le premier jour ouvrable des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Handwritten initials "AH" with a checkmark.

Des retards peuvent intervenir concernant la livraison de la coque ; les parties conviennent d'un commun accord que ce loyer sera dû à compter du 1er Octobre 1992, date à laquelle les travaux d'aménagement du local devront être commencés.

Le preneur ayant le projet de construire une mezzanine d'une superficie d'environ 30 m² à l'intérieur du local présentement loué, celui-ci s'engage expressément à verser, dès l'aménagement en brasserie de celle-ci, un loyer de 800 F du m². A cet effet, Monsieur HULOT devra notifier par écrit, au bailleur, l'aménagement de ce nouvel espace.

Le loyer devra être versé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le PRENEUR.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le PRENEUR s'engage à signer au plus tard à la remise des locaux l'autorisation de prélèvement au profit du BAILLEUR.

En cas de retard dans le paiement de toute somme due (loyer, charges, etc...) par le PRENEUR au BAILLEUR, le PRENEUR paiera, à première demande du BAILLEUR, sans que celui-ci soit tenu à aucune notification, rappel ou mise en demeure, des intérêts sur la somme payée avec retard, calculés au taux de douze pour cent (12 %) l'an décomptés jour par jour, sans préjudice de toute autre action.

10.3 - REVISION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du premier trimestre de l'année 1992, soit 1.000.

Le calcul du loyer révisé s'effectuera en prenant pour indice de référence l'indice du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article 27 du décret du 30 Septembre 1953.

XI - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, à versé à l'instant même, au BAILLEUR qui le reconnaît une somme de QUARANTE ET UN MILLE CENT FRANCS (41.100 F.) correspondant à TROIS (3) mois de loyer hors taxe.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du code civil ; elle restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail, en garantie de l'exécution de toutes les obligations incombant au PRENEUR. De convention expresse entre les parties, elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Il est encore convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu des dispositions ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le PRENEUR versera lors du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

XII - CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres, sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mises à la charge des locataires, telles qu'elles sont définies au § 3.1 intitulé "CHARGES" du chapitre III du présent acte.

XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice. Dans cette hypothèse, comme en cas de résiliation pour une quelconque cause imputable au PRENEUR, ce dernier devra au BAILLEUR une somme correspondant à trois mois de loyer à titre de premiers dommages-intérêts ; cette somme s'imputera, s'il y a lieu, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas où le PRENEUR ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendu par le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation des biens.

En cas de résiliation :

- Le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

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

Dès résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR, d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer).

En outre, le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité, pendant le temps nécessaire à la relocation, forfaité d'accord entre les parties à six mois à compter de la reprise des lieux par le BAILLEUR.

Enfin, le PRENEUR supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le BAILLEUR aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

REPRISE AUTOMATIQUE

Il est expressément convenu ce qui suit :

L'immatriculation de la Société Le "HD SAINT GEORGES" au R.C.S. de BORDEAUX emportera automatiquement reprise par elle du présent bail qui sera lors réputé avoir été dès l'origine établi à son profit.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de ladite société devra intervenir au plus tard le 30 Novembre 1992 et la société devra justifier de son immatriculation par la production d'un extrait du R.C.S.

A défaut d'immatriculation de la société dans le délai ci-dessus fixé, le présent bail se trouvera établi au profit de Monsieur HULOT.

ARTICLE 10

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 11

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et demeure respectifs.

Fait en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement

A LEBONAN

L'an mil neuf cent quatre vingt douze

Le 1 Septembre

