



LEXCO  
Pièce EXP-8 (4)

**BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

\*\*\*\*\*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La SCI PAROSA COURREJEAN, société civile immobilière au capital de 3 000 euros, ayant son siège social à Gradignan (33170), 1 allée de Mègevie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 493 014 039,

Représentée par Monsieur Gérardo PARIENTE, en sa qualité de cogérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET :

Monsieur HU Yixin, demeurant 8 Rue Turenne - 33185 LE HAILLAN, né le 17/12/1972 à ZHEJIANG (CHINE), agissant pour le compte de la société TAKARA, société à responsabilité limitée au capital de 7500 euros, en cours de formation et d'immatriculation. Dans l'hypothèse où la société TAKARA ne serait pas immatriculée dans les douze mois de la signature des présentes, Monsieur HU Yixin serait locataire en nom propre.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE  
PART.

\*\*\*\*\*

**PRELIMINAIRES**

**I/ Droit de propriété**

La société SCI PAROSA COURREJEAN s'apprête à acquérir un ensemble immobilier situé à BEGLES (Gironde) cadastré BN 29 d'une contenance de 5 384 m<sup>2</sup> pour lequel une promesse de vente a été passée en date du 20/03/07.

L'acquisition dudit ensemble immobilier constitue une condition suspensive au bénéfice du bailleur, telle que prévue à l'article 19 des présentes.

*Handwritten signature*

### **II/ Obtention du permis de construire**

Le bailleur devra obtenir un permis de construire, purgé de tous recours, permettant l'extension du bâtiment actuel pour porter l'ensemble à une surface de 1 952 m<sup>2</sup> environ.

Cette autorisation constitue une condition suspensive au bénéfice du bailleur, telle que prévue à l'article 19 des présentes.

### **CECI EXPOSE LES PARTIES ONT ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV**

Le bailleur donne à bail à usage commercial au preneur un local dans les conditions prévues par les présentes.

### **ARTICLE 1 - LOI APPLICABLE :**

Le bail est consenti conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants, R145-1 et suivants du Code de Commerce (statut des baux commerciaux).

### **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES :**

Locaux situés Angle Frères Lumière et Denis Papin consistant en un local de 586 m<sup>2</sup> environ + un local technique de 12 m<sup>2</sup> environ formant la cellule n° 1 d'un ensemble immobilier d'une surface de 1 952 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain cadastré BN 29 d'une surface de 5 384 m<sup>2</sup> environ.

Lesdites superficies sont données à titre indicatif, à plus ou moins 5 % près.

Un plan de masse et une vue en perspective des futurs bâtiments sont annexés. Ces documents sont des documents de travail et sont susceptibles d'évoluer. Ils ne peuvent en aucun cas constituer des documents contractuels.

Le preneur dispense le bailleur d'une plus ample désignation des locaux loués.

Un état des lieux avec photos sera effectué à l'entrée et à la sortie par huissier de justice à la charge du preneur.

### **ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL ET PRISE D'EFFET :**

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années.

La prise d'effet aura lieu dès la fin de la construction des bâtiments projetée. Un avenant sera établi à ce moment fixant la date de la prise d'effet.

NY2



Conformément aux dispositions prévues par l'article L145-4 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, à condition de notifier sa décision au bailleur par exploit d'huissier, au moins six mois à l'avance.

#### **ARTICLE 4 - LOYER :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de **118 400 euros** (cent dix huit mille quatre cents euros), TVA en sus.

Le preneur s'oblige à le payer par trimestre civil et d'avance, au domicile du bailleur ou de son mandataire désigné à cet effet, avant le 5 de chaque terme et par virement bancaire.

#### **ARTICLE 5 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :**

Le loyer ci-dessus a été établi en fonction de l'indice national du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 3ème trimestre 2007, soit 1 443. Il sera automatiquement et de plein droit indexé en plus tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet des présentes, sans qu'il n'y ait lieu à notification préalable.

En cas de non publication de l'indice, il sera réglé à titre provisoire une majoration sur la base du dernier indice publié, qui sera régularisée dès publication de l'indice à prendre en considération.

En cas de disparition de l'indice de référence les parties utiliseront, soit l'indice de remplacement, soit un indice qu'ils conviendront ensemble, soit en cas de désaccord, celui qui sera désigné par le Juge des Référé territorialement compétent.

#### **ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE :**

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de **35 401,60 euros** (trente cinq mille quatre cent un euros et soixante cents) réglée au jour de la signature des présentes, correspondant à un terme de loyer TTC.

Ce dépôt est non productif d'intérêts au bénéfice du preneur, lequel y renonce expressément.

Ce dépôt de garantie sera de plein droit indexé en même temps que le loyer, de façon à être toujours égal à un terme TTC.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur de plein droit, à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

MYJ

|

**ARTICLE 7 - DROIT D'ENTREE :**

Le preneur vers au bailleur, au jour de la signature des présentes, un droit d'entrée d'un montant de **35 000 euros**, augmenté de la TVA, soit un total de 41 860 euros TTC.

Cette somme sera définitivement acquise au bailleur dès la réalisation de la dernière clause suspensive ci-après indiquée.

**ARTICLE 8 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES - PROVISION SUR CHARGES :**

Le preneur supportera toutes les charges de ville et de police ainsi que toutes les impositions propres à son activité.

Le preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle et plus généralement, tous autres taxes et impôts dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, de manière à ce que le loyer perçu par le bailleur soit net et franc de tous frais et charges quelconques.

Le preneur est notamment tenu au paiement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage, ..., ainsi que toute nouvelle contribution, taxe des collectivités locales et autres, outre augmentation d'impôt afférents aux locaux loués.

Le preneur est également tenu au paiement et remboursement de l'impôt foncier et de la taxe professionnelle afférents aux locaux loués, des primes d'assurances souscrites par le bailleur, ainsi que des honoraires de gestion du mandataire gérant du bailleur à hauteur de 5 % HT sur le montant du loyer HT.

En ce qui concerne les charges propres à l'immeuble et celles des parties communes de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués, le preneur est tenu au règlement et au remboursement de l'intégralité desdites charges, qui seront pour les parties communes réparties au prorata de la superficie des locaux loués par rapport à la superficie occupée de l'ensemble immobilier.

Une provision sur charges d'un montant trimestriel de **2 000 euros HT** (deux mille euros) sera appelée en même temps que le loyer, exigible selon les mêmes modalités.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, tout en pouvant également porter sur des dépenses de travaux et autres, une régularisation étant annuellement pratiquée par le bailleur en fonction des dépenses exposées.

Dans le mois de la réception de la régularisation annuelle accompagnée des justificatifs correspondants, le preneur devra régulariser sa situation.

11/2



## **ARTICLE 9 - DESTINATION ET DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :**

Le bail est consenti exclusivement à l'exploitation d'une activité de restauration à consommer sur place ou à emporter.

Le preneur déclare que les lieux sont conformes à l'utilisation ci-dessus convenue, et décharge le bailleur de tous travaux, réparations, réfections, remplacement d'éléments d'équipement, ..., qui pourraient être nécessaires ou être exigés à l'entrée dans les lieux et en cours de bail ou de renouvellement par les Administrations ou à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant ainsi expressément à la charge exclusive du preneur (travaux notamment d'hygiène, sécurité, incendie, ...), même découlant de la vétusté, de l'usure ou de la force majeure.

Il déclare également que le bailleur a rempli l'obligation de délivrance par la remise des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet du bail, et renonce à réclamer quoi que ce soit au titre de cette obligation de délivrance en cours de bail ou de renouvellement.

Si par suite de décisions administratives l'usage des locaux loués venait à être interdit au Preneur, le bail se trouverait résilié de plein droit sans indemnité conformément à l'article 1722 du Code Civil, mais si l'usage en était seulement restreint, le Preneur renonce expressément par dérogation à ce même article à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

De même, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement, de tout ou partie des biens présentement loués, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

## **ARTICLE 10 CONDITIONS LIEES A LA CONSTRUCTION DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS LOUES ET A LEUR LIVRAISON**

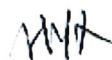
### **a) Caractéristiques des locaux construits en vue de leur location**

Les locaux commerciaux présentement loués sont inclus dans un bâtiment qui sera livré au preneur dans les conditions définies au descriptif technique qui sera établi par le bailleur et remis au preneur ainsi que les plans définitifs, au moment du dépôt de la demande de Permis de Construire.

### **b) Modalités contractuelles de mesurage des surfaces louées**

D'un commun accord entre les parties, la surface des locaux loués sera mesurée à partir des nus extérieurs des murs.

Il n'est fait aucune déduction pour trémies, poteaux et gaines. Les surfaces dont la hauteur serait inférieure à 1,80 mètres de brut à brut ne sont pas prises en compte.





La surface du local sera déterminée contradictoirement lors de la livraison de ce dernier au preneur. La surface du local pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins et dès à présent le preneur accepte les conséquences de cette variation limitée à 5%, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

### **c) Livraison des locaux**

Dans tous les cas, le bailleur notifiera au preneur la date prévue pour la livraison par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quinze jours à l'avance. Un procès verbal de réception des locaux sera établi contradictoirement entre les parties, mentionnant les réserves éventuelles du preneur.

Le preneur ne pourra se refuser à prendre possession des locaux loués que dans l'hypothèse où les réserves formulées lors de la livraison correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils l'empêcheraient d'entreprendre ses travaux d'aménagement. Dans une telle hypothèse, le bailleur s'engage à remettre en état, dans le délai du mois qui suivra le procès-verbal de réception des locaux, lesdites constructions et convoquera le preneur par lettre recommandée adressée 15 jours à l'avance, en vue de la livraison définitive des locaux ; un second procès-verbal de réception sera établi, permettant l'entrée en vigueur du présent bail.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrer en possession des lieux ne retarderont pas la prise de possession et par voie de conséquence, l'entrée en vigueur du présent bail. Elles devront être alors supprimées par des travaux de reprise exécutés par le bailleur. La durée de ces travaux ne devra pas dépasser un mois et ils ne devront ni faire obstacle, ni interrompre les travaux d'aménagement du preneur.

### **ARTICLE 11 - TRAVAUX - REPARATIONS :**

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit et notamment à celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sous peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation dudit bail si bon semble au bailleur.

Le preneur prend les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, réparation, travaux, réfection, remplacement d'éléments d'équipement et réclamation quelconques, de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux pouvant résulter de la vétusté, de l'usure, de la force majeure, ainsi que des exigences administratives.

Il s'engage à entretenir les lieux loués et les éléments d'équipement en parfait état et à souscrire tous contrats d'entretien annuels correspondants et notamment pour les chaudières, chauffage, climatisation, etc., ainsi qu'à exécuter aux lieux et place du bailleur toutes les réparations, travaux, réfections et remplacement d'éléments d'équipement qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, y compris ceux liés à la vétusté, usure et force majeure, en ce compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, le loyer perçu par le bailleur étant net de tous frais et charges quelconques.

RWZ



Pour les travaux concernant les parties communes et les équipements communs, le preneur remboursera sa quote-part (au prorata de la superficie des locaux loués par rapport à la superficie occupée de l'ensemble immobilier) selon les modalités prévues au chapitre "Charges", y compris, si bon semble au bailleur, par provisions.

Le preneur pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du bailleur, sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distributions, des démolitions, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros oeuvre, auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'Architecte du bailleur dont les honoraires seraient à la charge du preneur, l'accord préalable et écrit du bailleur étant requis.

Le preneur devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, tous travaux, même d'amélioration, réparations, aménagements, surélévation ou constructions que le bailleur désirerait entreprendre dans l'immeuble, quelques inconvénients qu'elles lui causent, et ce quelle qu'en soit la durée même au-delà de 40 jours.

Le preneur devra assurer la dépose et la repose, à ses frais et sans délai, de tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux visés ci-dessus.

Le Preneur devra détruire, à ses frais, dès leur apparition, tous les insectes, rongeurs et autres parasites.

#### **ARTICLE 12 - CLAUSE D'ACCESSION :**

L'ensemble des travaux de quelque nature que ce soit qui pourraient être effectués par le preneur accèdera sans aucune indemnité au propriétaire à l'expiration du présent bail s'il le juge bon.

Le bailleur pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état antérieur pour des travaux n'ayant pas reçu son accord préalable, sans préjudice de toute autre demande.

#### **ARTICLE 13 - ASSURANCES :**

Le preneur assurera les lieux loués pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques.

Il devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "responsabilité civile" garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile exploitation qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;

VY2

|

- une police d'assurance "dommages aux biens", garantissant notamment ses biens propres contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, pertes d'exploitation, etc. ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

De convention expresse, le preneur et son assureur renoncent à tous recours et actions quelconques à l'encontre du bailleur et de l'assureur de celui-ci, en cas de dommages matériels et immatériels survenus pendant toute la durée du bail. Cette renonciation à recours s'étend également aux dommages causés aux parties immobilières, lorsqu'ils ne sont pas consécutifs aux risques incendie et explosions, dégâts des eaux, catastrophes naturelles et événements climatiques.

Réciproquement, le bailleur et son assureur renoncent à tous recours contre le preneur et son assureur, en ce qui concerne les risques d'incendie et explosions, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles et d'événement climatiques.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les autres copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le bailleur de toute demande de ce chef.

Le preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée, le bailleur et les autres locataires et occupants de toute cause de risques aggravants (incendies, explosions, dégâts des eaux, ...) pouvant résulter de son activité ou de toute modification de cette dernière, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du bailleur, en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le preneur s'engage à renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur, notamment :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués

b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés

HYL



c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur

d) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres aux locaux loués ou à la fourniture de toutes sources d'énergie et fluides

Le preneur devra également assurer les charges afférentes aux polices souscrites par le bailleur sur l'immeuble loué et rembourser les primes correspondantes.

En cas d'augmentation des primes d'assurance de l'immeuble loué du fait d'une aggravation du risque dont la responsabilité incomberait exclusivement au preneur, ce dernier s'engage à rembourser au bailleur le montant des surprimes afférentes à son activité.

#### **ARTICLE 14 - ENSEIGNES :**

Le preneur pourra, avec l'accord express et écrit du bailleur et selon plans précis soumis à l'approbation de ce dernier, poser sur la façade des locaux loués une enseigne dans le respect de l'harmonie de l'immeuble et de l'ensemble immobilier, sous réserve d'obtenir au préalable l'accord éventuel des autorités et Administrations compétentes, étant seul et unique responsable de cette situation.

#### **ARTICLE 15 - VISITE DES LIEUX :**

Le preneur devra laisser le bailleur ou/et son représentant visiter les lieux loués, sur demande de ces derniers.

En cas de cessation des rapports contractuels pour quelque motif que ce soit, six mois avant le terme, le bailleur est autorisé à pénétrer dans les lieux loués pour les faire visiter deux heures par jour ouvrable, en étant de même en cas de cession de l'immeuble par le bailleur.

Le preneur devra rendre les locaux en parfait état, et convoquer le bailleur quinze jours avant le déménagement afin qu'un état des lieux soit établi dès l'achèvement du déménagement.

Si des réparations, travaux, exécution d'obligations à charge du preneur s'avéraient nécessaires, ce dernier devra dans les huit jours de la notification du devis établi par les entreprises agréées par le bailleur donner son accord. A défaut les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra faire exécuter les travaux, aux frais exclusifs du preneur, qui sera tenu à leur remboursement.

Pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et à compter de la date d'expiration du bail, le preneur sera tenu au paiement d'une indemnité d'occupation fixée au double du dernier terme de loyer accessoires compris.

WJZ

**ARTICLE 16 - DESSERTES :**

Le Preneur souscrira tous abonnements pour l'électricité, eau, gaz, télécommunications et autres et sera seul tenu au règlement des facturations afférentes et accessoires (frais de location de compteurs, ...).

**ARTICLE 17 - CESSION - DROIT DE PREEMPTION :**

Le preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur et successeur de son fonds de commerce.

En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra prévenir le Bailleur par acte d'huissier au moins 40 jours à l'avance, donnant toutes précisions sur le cessionnaire et les conditions de la cession envisagée en notifiant le projet complet de cession.

Le bailleur pourra exercer par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification ci-dessus visée, un droit de préemption à prix et conditions égaux.

A défaut d'exercice dudit droit dans le délai d'un mois ci-dessus visé, selon les modalités convenues, le bailleur sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée, le bailleur devant dès lors, par exploit d'Huissier, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais.

Le preneur restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire de l'ensemble des obligations convenues par les présentes jusqu'à l'expiration du bail en cours. Il en est de même en cas d'apport du droit au bail à toute personne autre que le preneur en titre

**ARTICLE 18 - EXPLOITATION PERSONNELLE :**

Toutes sous-locations des lieux loués et mises en gérance, y compris libres, sont interdites.

Le preneur devra exploiter personnellement les locaux loués et garnir et tenir constamment garnis ces derniers pendant toute la durée du bail les lieux loués de meubles et d'effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du loyer et de l'exécution des conditions du bail, l'activité devant être continuellement exercée, sauf période de vacances usuelle à cette dernière.

Le preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

HYX

|



**ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE :**

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé, de charge, du dépôt de garantie, du droit d'entrée et d'indemnité d'occupation à leurs échéances ou d'exécution d'une clause quelconque du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et sans qu'elle ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Cette résiliation aurait lieu sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts.

Si le preneur refusait de vider les lieux, il y serait contraint par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Tous frais de procédure, de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification prévus par l'article L143-2 du Code de Commerce seront à la charge du preneur.

A défaut pour le preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au bailleur de plein droit d'une indemnité d'occupation fixée au double du loyer principal en vigueur, TVA et charges en sus, et ce jusqu'à la parfaite libération des locaux et remise des clés.

**ARTICLE 20 - CONDITIONS SUSPENSIVES :**

Le présent bail est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

**Conditions suspensives stipulées au profit du bailleur :**

- Obtention par le bailleur d'un permis de construire purgé de tout recours, permettant la construction d'un bâtiment de 1 952 m<sup>2</sup> dans les règles de l'art et dans les normes en vigueur.

Le dossier de permis de construire devra être déposé au plus tard le 15/06/08.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le 30/04/09.

- Acquisition par le bailleur de l'ensemble immobilier sus-mentionné.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le 01/06/08.

En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives sus énoncées, dans les délais prévus, les présentes deviendront caduques ; sauf si la partie au profit de laquelle est stipulée la condition suspensive renonce à s'en prévaloir ; chaque partie se trouvant dégagée de tout engagement pouvant résulter du présent contrat, sans le versement d'aucune indemnité.

H/L

**ARTICLE 21 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur informe le preneur, qui se déclare satisfait, des risques technologiques et naturels applicables au lieu de l'immeuble objet du présent bail, ainsi qu'il ressort de l'état des risques naturels et technologiques et du plan annexés aux présentes.

En application de l'article L125-5-4 du Code de l'Environnement, le bailleur déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

**ARTICLE 22 - APPROVISIONNEMENT EN ENERGIE :**

En application des dispositions prévues par l'arrêté du 18 décembre 2007, le maître d'ouvrage est tenu de procéder à une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie lors de la construction, extension ou rénovation des bâtiments définis en article 1 dudit arrêté.

Dès son établissement, cette étude sera communiquée au preneur, lequel, tenu de procéder à l'installation des systèmes de chauffage, climatisation, ..., s'engage à ce que ces derniers soient conformes aux systèmes préconisés par ladite étude.

**ARTICLE 23 - CLAUSES PARTICULIERES :**

Le bailleur se réserve le droit d'implanter des panneaux publicitaires sur le terrain, selon plan ci-annexé. L'exploitation de ces panneaux publicitaires restera acquise au seul bailleur, sans que le preneur puisse prétendre à aucune réduction de loyer ou quelconque indemnité.

Le bailleur s'engage à ne pas apposer sur ces panneaux publicitaires de publicité concurrente à l'activité du preneur.

**ARTICLE 24 - OPTION DE TVA :**

Le bailleur déclare expressément qu'il opte pour l'assujettissement du loyer à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, laquelle sera supportée en sus du loyer par le preneur.

**ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur à son siège social.

HY2

/



**ARTICLE 26 - CLAUSES DU BAIL :**

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire ou de style mais, au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eût pas été conclu.

**ARTICLE 27 - FRAIS :**

Les frais et honoraires de rédaction du présent bail et leurs suites sont à la charge exclusive du preneur.

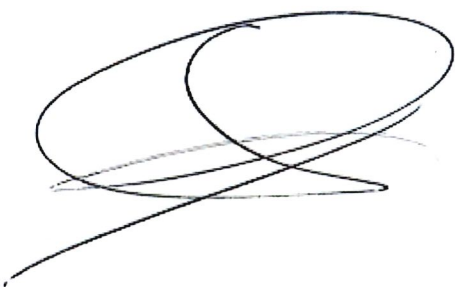
Les parties reconnaissent avoir été mises en présence par la Société GEMOFIS dont les honoraires d'un montant de 23 200 € HT (vingt trois mille deux cents euros) sont à la charge du preneur.

Fait à Bordeaux

Le : 9 avril 2008

En deux exemplaires, un étant remis à chacune des parties.

Le BAILLEUR  
(Lu et approuvé)

Lu et approuvé  


Le PRENEUR  
(Lu et approuvé)

Lu et approuvé  


**Annexes :**

- plan de masse et vues en perspective,
- PPRI de Bègles,
- Implantation des panneaux.

HYZ

|





PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE  
PREFECTURE DE LA GIRONDE

## Commune de BEGLES

### Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

#### 1. Annexe à l'arrêté préfectoral

du 2 février 2006

#### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui ☒ non ☐

Approuvé \_\_\_\_\_ date Le 7 juillet 2005 aléa Inondation

Les documents de référence sont :

- Le rapport de Présentation du PPRI Aire élargie de l'agglomération Bordelaise  
Secteurs Bordeaux Nord et Sud

Consultable sur Internet ☒

#### 3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR t ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui ☐ non ☒

\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ effet \_\_\_\_\_

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet \_\_\_\_\_

#### 4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia ☐ zone Ib ☐ zone II ☐ zone III ☐ non ☒

#### pièces jointes

#### 5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

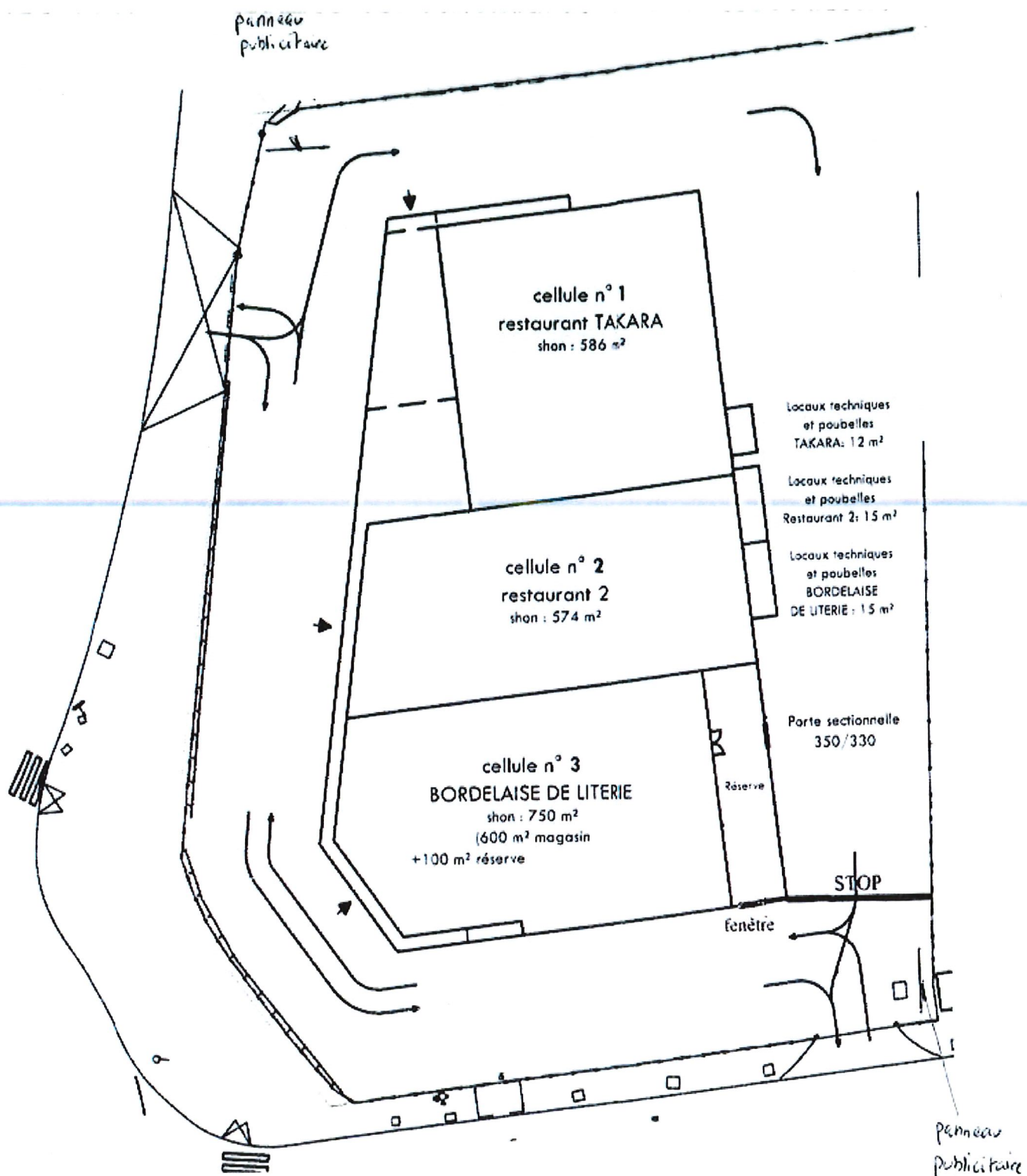
- zonage réglementaire du PPR sur la commune : 1 planche A3

Date d'élaboration de la présente fiche

2 Février 2006







*[Handwritten signature and scribbles]*

**Moca**

100 rue de la République  
92000 Nanterre  
Tél. 01 41 39 10 10  
Fax 01 41 39 10 11  
www.moca.fr





AVENANT N° 1 AU BAIL COMMERCIAL DU 9 AVRIL 2008

\*\*\*\*\*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La S.C.I PAROSA COURREJEAN, société civile immobilière au capital de 3000 €, ayant son siège à GRADIGNAN (33170), 1 allée de Mègevie, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 493 014 039,

Représentée par Monsieur Gérardo PARIENTE, en sa qualité de cogérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET :

Monsieur HU Yixin, demeurant 8, rue Turenne - 33185 LE HAILLAN, né le 17/12/1972 à ZHEJIANG (CHINE), agissant pour le compte de la société TAKARA, société à responsabilité limitée au capital de 7500 euros, en cours de formation et d'immatriculation. Dans l'hypothèse où la société TAKARA ne serait pas immatriculée dans les douze mois de la signature des présentes, Monsieur HU Yixin serait locataire en nom propre.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE  
PART.

\*\*\*\*\*

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

- 1) Le bailleur a acquis l'ensemble immobilier en date du 9 juillet 2008. Les parties constatent en conséquence que la condition suspensive d'acquisition de l'ensemble immobilier est réalisée.
- 2) Les parties conviennent de modifier les dates d'obtention du permis de construire, purgé de tous recours, qui constitue l'autre condition suspensive :
  - le dossier de PC devra être déposé au plus tard le 28/02/09 au lieu du 15/06/08,
  - cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 30/11/09 au lieu du 31/04/09.



3) Toutes les autres clauses du bail demeurent inchangées.

Fait à Gradignan

Le 27 janvier 2009

En deux exemplaires, un étant remis à chacune des parties.

**Le BAILLEUR**

*Mention manuscrite*


**Lu et approuvé**

*Lu et approuvé*  


**Le PRENEUR**

*Mention manuscrite*

**Lu et approuvé**

*Lu et approuvé*  




**AVENANT N° 2 AU BAIL COMMERCIAL DU 9 AVRIL 2008**

\*\*\*\*\*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La S.C.I PAROSA COURREJEAN, société civile immobilière au capital de 3000 €, ayant son siège à GRADIGNAN (33170), 1 allée de Mègevie, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 493 014 039,**

**Représentée par Monsieur PARIENTE Gérardo, en sa qualité de cogérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.**

**Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"**

**D'UNE PART,**

**ET :**

**Monsieur HU Yixin, demeurant 8, rue Turenne - 33185 LE HAILLAN, né le 17/12/1972 à ZHEJIANG (CHINE), agissant pour le compte de la société TAKARA, société à responsabilité limitée au capital de 7500 euros, en cours de formation et d'immatriculation. Dans l'hypothèse où la société TAKARA ne serait pas immatriculée dans les douze mois de la signature des présentes, Monsieur HU Yixin serait locataire en nom propre.**

**Ci-après dénommé "LE PRENEUR"**

**D'AUTRE  
PART.**

\*\*\*\*\*

**PREAMBULE**

**Un bail commercial sous conditions suspensives a été conclu entre la SCI PAROSA COURREJEAN, le bailleur, et Mr HU Yixin, le preneur, en date du 9 avril 2008.**

**Ce bail porte sur des locaux à aménager par le bailleur, d'une surface d'environ 586 m<sup>2</sup> auquel s'ajoute un local technique de 12 m<sup>2</sup> environ, le tout situé à BEGLES (33130) - Angle rue Denis Papin et rue des Frères Lumière.**

**Cet avenant a pour objet de modifier la date de livraison des locaux.**

1

11/17

La prise d'effet du bail était envisagée à compter de la livraison du bâtiment, à l'heure actuelle et selon le planning ci-joint remis par le maître d'œuvre et l'architecte, la livraison des locaux est prévue fin décembre 2010.

**CECI EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIVIT :**

**ARTICLE 1**

Le premier alinéa de l'article 3 du bail commercial sous conditions suspensives est récrit comme suit :

*Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter de fin décembre 2010.*

Toutes les autres clauses du bail demeurent inchangées.

**ARTICLE 2**

**2.1 Ensemble contractuel**

Le bail commercial sous conditions suspensives consenti en date du 9 avril 2008, ses annexes et le présent avenant, sont indissociables et forment un tout indivisible.

Ils doivent toujours être interprétés l'un par rapport aux autres.

Dans le cas où une stipulation du bail, des annexes ou de l'avenant, seraient frappés de nullité en tout ou partie, cette nullité n'affectera pas la validité des autres dispositions dudit acte.

Dans ce cas les Parties feront leurs meilleurs efforts pour substituer une disposition licite à la disposition illicite, et ce, afin de respecter l'esprit et l'objet de cette dernière.

**Fait à Gradignan**

**Le 11 février 2010**

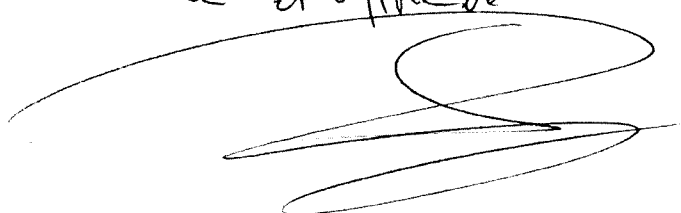
**En deux exemplaires, un étant remis à chacune des parties.**

**Le BAILLEUR**

*Mention manuscrite*

**Lu et approuvé**

*Lu et approuvé*

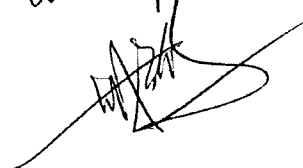


**Le PRENEUR**

*Mention manuscrite*

**Lu et approuvé**

*Lu et approuvé*





AVENANT N° 3 AU BAIL COMMERCIAL DU 9 AVRIL 2008

\*\*\*\*\*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La S.C.I PAROSA COURREJEAN, société civile immobilière au capital de 3000 €, ayant son siège à GRADIGNAN (33170), 1 allée de Mègevie, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 493 014 039,

Représentée par Monsieur PARIENTE Gérardo, en sa qualité de cogérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET :

Monsieur HU Yixin, demeurant 8, rue Turenne - 33185 LE HAILLAN, né le 17/12/1972 à ZHEJIANG (CHINE), agissant pour le compte de la société TAKARA, société à responsabilité limitée au capital de 7500 euros, en cours de formation et d'immatriculation. Dans l'hypothèse où la société TAKARA ne serait pas immatriculée dans les douze mois de la signature des présentes, Monsieur HU Yixin serait locataire en nom propre.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE  
PART.

\*\*\*\*\*

**PREAMBULE**

Un bail commercial sous conditions suspensives a été conclu entre la SCI PAROSA COURREJEAN, le bailleur, et Mr HU Yixin, le preneur, en date du 9 avril 2008.

Ce bail porte sur des locaux à aménager par le bailleur, d'une surface d'environ 586 m<sup>2</sup> auquel s'ajoute un local technique de 12 m<sup>2</sup> environ, le tout situé à BEGLES (33130) - Angle rue Denis Papin et rue des Frères Lumière.

Cet avenant a pour objet de modifier le nom du preneur.

PS

Yix

|

**CECI EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1**

Le paragraphe dénommé « LE PRENEUR » entre les soussignés du bail commercial sous conditions suspensives est récrit comme suit :

**« La société SAVEURS ASIATIQUES, société à responsabilité limitée au capital de 10 000 €, ayant son siège social à Bègles (33130), Angle de la Rue Denis Papin et Rue des Frères Lumière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 508 468 428,**

**Représentée par Mr PAN Shengjian, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes. »**

Toutes les autres clauses du bail demeurent inchangées.

**ARTICLE 2**

**2.1 Ensemble contractuel**

Le bail commercial sous conditions suspensives consenti en date du 9 avril 2008, ses annexes et le présent avenant, sont indissociables et forment un tout indivisible.

Ils doivent toujours être interprétés l'un par rapport aux autres.

Dans le cas où une stipulation du bail, des annexes ou de l'avenant, seraient frappés de nullité en tout ou partie, cette nullité n'affectera pas la validité des autres dispositions dudit acte.

Dans ce cas les Parties feront leurs meilleurs efforts pour substituer une disposition licite à la disposition illicite, et ce, afin de respecter l'esprit et l'objet de cette dernière.

Fait à Gradignan

Le 1<sup>er</sup> décembre 2010

En deux exemplaires, un étant remis à chacune des parties.

Le BAILLEUR  
Mention manuscrite  
Lu et approuvé

Le PRENEUR  
Mention manuscrite  
Lu et approuvé

*Lu et approuvé*

*Lu et approuvé*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*