



BAIL COMMERCIAL

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire Associé soussigné
le

20 AVR. 2015

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI SANTORINI Société Civile Immobilière immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 401794813 domiciliée à BORDEAUX 30ter Rue de Rivière, représenté par son gérant Monsieur Arnaud PETGES domicilié 30 ter rue de Rivière,
Représentée par le Cabinet PETGES&DUFRANC SA 01 RUE LOUIS COMBES 33000 BORDEAUX dument mandaté à cet effet.

CI-APRES DENOMME « LE BAILLEUR »
D'UNE PART

ET :

La société à responsabilité limitée dénommée « TSONGA EUROPE », au capital social de 50000 euros, ayant son siège social à LA ROCHELLE (17000), 11 rue Saint Yon, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de la ROCHELLE sous le numéro SIREN 521268706.

Ladite société constituée par Monsieur Edouard CARRE, aux termes de ses statuts en la forme authentique reçu par Maître PERREAU-BILLARD, Notaire à SAINT MARTIN DE RE (17410) le 02 février 2010 régulièrement enregistrés au SERVICE IMPOTS ENTREPRISE DE LA ROCHELLE-EST, le 09 Février 2010 bordereau 2010/122, case n°2.

A ce représentée par Monsieur Edouard CARRE sus-nommé, ici présent, en sa qualité d'associé gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu desdits statuts que de la loi.

CI-APRES DENOMME « LE LOCATAIRE »
D'AUTRE PART

avec le concours du Cabinet PETGES&DUFRANC SA
représenté par Monsieur Arnaud PETGES
titulaire de la carte professionnelle n° 06397 délivrée par la Préfecture de la Gironde
☒ « gestion immobilière », garanti pour un montant de 3 020 000€

ONT EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

CECI EXPOSE, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ETABLI CE QUI SUIT :

CONVENTION

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, la SCI SANTORINI, donne à bail à usage commercial au profit de la « TSONGA EUROPE », qui accepte l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

EC

PM

EC
H

PARAPHE:

1. SITUATION ET DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Local situé

au rez-de-chaussée et à l'entresol d'un immeuble sis à Bordeaux (Gironde) 68 rue Saint Rémi.

Descriptif :

Rez-de-Chaussée : Une pièce avec vitrine et accès sur rue située à droite de l'entrée principale de l'immeuble, à l'exclusion de tout autre, une arrière boutique, une cave.

Entresol : Une petite pièce, une pièce principale, une petite pièce à l'arrière, un WC. L'accès se fait par un escalier situé au rez-de-chaussée du magasin..

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

2. DECLARATIONS DU BAILLEUR

• INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCAUX LOUES

- relatives aux risques naturels et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

☒ sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 30 juin 2011 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance:

les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

- relatives à la performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- relatives à l'amiante (immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997)

Les locaux objets des présentes:

☒ ont fait l'objet d'une recherche d'amiante qui a donné lieu à un rapport annexé aux présentes établi le
par

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

• DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les biens se situant dans un immeuble pour lequel un dossier technique amiante a été établi, pour une parfaite information du locataire, une copie de la fiche récapitulative du « dossier technique amiante » de l'immeuble est jointe aux présentes.

- relatives au saturnisme (biens construits avant le 1^{er} janvier 1949)

Les biens objets des présentes:

PARAPHES

☒ n'ont pas fait l'objet d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP)
Le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance de ce constat annexé aux présentes.

- relatives à la présence de termites (locaux situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation)

Les biens objets des présentes:

☒ n'ont pas fait l'objet d'un état parasitaire

3. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 25 Juillet 2011 pour se terminer le 24 Juillet 2020

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce, c'est-à-dire par acte d'huissier donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ;
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

4. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de VENTES DE CHAUSSURES ET ACCESSOIRES-MAROQUINERIES à l'exclusion de toute autre utilisation.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale.

Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

5. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe en principal de (en lettres et en chiffres)

VINGT DEUX MILLE EUROS (22 000 euros)

que le LOCATAIRE s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire :

- par trimestr, à terme d'avance soit le 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet, 1^{er} Octobre.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

6. REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale par application des dispositions légales.

L'indice INSEE du cout de la Construction de base à la révision sera celui du 4^{ème} trimestre 2010, valeur 1533 L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

7. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice INSEE du Cout de la Construction

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 25 juillet 2012 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 4^{ème} trimestre 2010 valeur 1533

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

8. IMPOTS ET CHARGES DIVERS

- Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles : taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement:

EC - PM

h EC

PARAPHE:

- la taxe foncière
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées au BAILLEUR

Il est précisé que la présente location n'est pas soumise à la TVA

Par ailleurs, en cours de bail, le BAILLEUR se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du LOCATAIRE. Cette option est acceptée expressément et par avance par le LOCATAIRE qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du LOCATAIRE au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

- Charges

Le locataire remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de MILLE DEUX CENT EUROS 1000€

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Somme versée par le LOCATAIRE à chaque terme :

- loyer	5500	€
	
- provision pour charges	250	€
	
Soit un total de :	5750	€

9. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le locataire verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 3667€ à titre de dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du locataire.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au locataire, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

10. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le locataire s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

1. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

A quelque moment que ce soit du présent bail :

- le LOCATAIRE ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.
- le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.
- il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

EC. PM

EC

Sans préjudice des stipulations ci dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. Il en répercutera le coût sur le LOCATAIRE qui s'y oblige, notamment :

En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le coût au LOCATAIRE. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit. Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, LE LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

2. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

3. AMENAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

cc.

pm

EC.

H

4. PUBLICITE

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

5. VISITES DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le bailleur, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le bailleur ou d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

6. ASSURANCES

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

7. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

8. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

9. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du bailleur, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du locataire en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

EC.

pm

EC.

7

PARAPHE

10. CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

11. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

12. TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

11. ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

- le bailleur, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le locataire devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le locataire, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

12. INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Ces informations sont accessibles à l'agence aux coordonnées ci-dessus. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ce droit, les parties peuvent s'adresser à l'agence aux coordonnées ci-dessus.

13. FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires de location dont les modalités d'imputation sont définies au paragraphe 11 ci-dessus, seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

Fait à *Bucarest*
le *25 mai 2011*

, en trois exemplaires,

LE BAILLEUR
(ou son mandataire dûment habilité)

LE LOCATAIRE

La c. approuvée

Lu et approuvé

EC

PM

AVENANT A BAIL COMMERCIAL

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire Associé soussigné
le

20 AVR. 2015

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI SANTORINI Société Civile Immobilière immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 401 794 813 domiciliée à Blanquefort, 34 rue de Campot, représentée par son Gérant Monsieur Arnaud PETGES, dument mandaté à cet effet.

D'UNE PART

ET :

La Société à Responsabilité Limitée dénommée « TSONGA EUROPE », au capital social de 50000 euros, ayant son siège social à LA ROCHELLE (17000), 11 rue Saint Yon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la Rochelle sous le numéro SIREN 521 268 706.

Ladite Société constituée par Monsieur Edouard CARRE, aux termes de ses statuts en la forme authentique reçu par Maître PERREAU-BILLARD, Notaire à SAINT MARTIN DE RE (17410) le 2 Février 2010 régulièrement enregistrés au SERVICE IMPOTS EN ETREPRISE DE LA ROCHELLE-EST, le 9 Février 2010 bordereau 2010/122, case n°2.

A ce représentée par Monsieur Edouard CARRE sus-nommé, ici présent, en sa qualité d'associé gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu desdits statuts que de la loi.

D'AUTRE PART

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé, à Bordeaux, en date du 25 Juillet 2011, il a été consenti au profit de la société TSONGA EUROPE un bail commercial d'une durée de neuf années qui a commencé à courir le 25 Juillet 2011, pour des locaux situés à Bordeaux, 68 rue Saint Rémi au rez-de-chaussée, composés d'un magasin sur rue avec vitrine, d'une cave, d'une arrière-boutique et d'un entresol, et ce moyennant un loyer de vingt-deux mille euros.

A ce jour le loyer est de vingt-trois mille cent soixante-seize euros soixante-seize centimes.

Destination des lieux loués :

Les lieux loués sont destinés exclusivement aux activités de ventes de chaussures et accessoires maroquinerie à l'exclusion de toute autre utilisation.

La société TSONGA EUROPE représentée par Monsieur CARRE demande la modification de l'article 4 Destination des lieux loués.

Il demande à ce que soit rajoutée l'activité de vente de prêt-à-porter, commerce de vêtements, textiles et accessoires vestimentaires en tout genre.

EC.

DM

EC.

IL EST DECIDE ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Destinations des lieux loués :

La nouvelle désignation des lieux loués est la vente de chaussures, accessoires maroquinerie, prêt-à-porter, commerce de vêtements, textiles et accessoires vestimentaires en tout genre.

Article 2 :

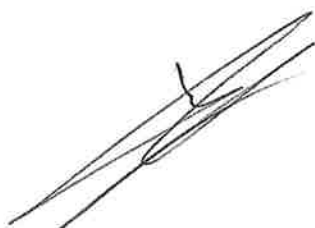
Toutes les autres conditions restent inchangées

Fait à BORDEAUX,

Le 04/02/2015

En 3 exemplaires

LE BAILLEUR

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping diagonal strokes.

LE PRENEUR

A handwritten signature in black ink, featuring a series of fluid, connected loops and strokes.

PM

EC

