

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 :** Bail commercial en date du 17 février 1995 (Lot n°2 et lots n°2020, n°2021, n°2022, et n°2023, avenant et renouvellements
- Annexe 2 :** Bail commercial en date du 16 mai 1990 (Lot n°2B et lots n°2024, n°2025, n°2026 et n°2027) et renouvellements
- Annexe 3 :** Bail commercial en date du 01 décembre 1989 (Lot n°12 et lots n°156, n°157, n°155 ; n°159 et n°160) et renouvellements
- Annexe 4 :** Liste des contrats,
- Annexe 5 :** Liste des éléments corporels,
- Annexe 6 :** Liste des salariés repris - Contrats de travail et bulletins de salaire,
- Annexe 6 bis :** Information des salariés et renonciation à l'offre d'achat,
- Annexe 7 :** Charte Graphique UCEM,
- Annexe 8 :** Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols,
- Annexe 9 :** Lettre d'agrément de la société UCEM en date du 21 août 2018,
- Annexe 10 :** Purge du droit de préemption de la commune de Mandelieu la Napoule – Lettre du 03 juillet 2018,
- Annexe 11 :** Inventaire contradictoire des stocks au 31 août 2018

Annexe 1

Bail commercial en date du 17 février 1995 (Lot n°2 et lots n°2020, n°2021, n°2022 et n°2023), avenant et renouvellements

Oct 2

N. Narda
N. de C.

CLFC

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Dominique Bernard ALICE, retraité, et Madame Inès Narda COSTANTINO, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à 06400 CANNES 6 avenue de la Rochefoucauld.

Nés savoir :

- Monsieur ALICE à FORNO-CANAVESE (Italie) le 9 Novembre 1921,
- Madame ALICE à YACINTO-ARAUZ, Département de la Pampa Centrale (Argentine) le 18 Février 1923.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de MANDELIEU LA NAPOULE le 11 Janvier 1947, régime non modifié depuis, ainsi déclaré.

Ensemble ci-après dénommés pour les besoins de l'acte : « LE BAILLEUR »

D'UNE PART.-

ET :

- La S.A.BARNI, société au capital de 250.000 francs, dont le siège social est à NICE (06000) 17 rue Saint Jean d'Angely, Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro B 313-851 115 (75 B 00395)
Représentée par Monsieur Jean-Marc GOVERNATORI, délégué dans les pouvoirs du Président Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 17 décembre 1994.

Ladite société, ci-après dénommée pour les besoins de l'acte: « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART.-

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à BAIL A LOYER, conformément aux dispositions du Décret du 30 Septembre 1953, de la Loi du 12 Mai 1965 et du Décret du 3 Janvier 1966,

JA / DA

Les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble à usage industriel et commercial sis à MANDELIEU (06210) Zone Industrielle les Tourrades n° 3.

Av PRINEUR qui accepte.

ARTICLE 1 - DESIGNATION - LOCAL :

Dans l'immeuble ci-dessus désigné, une partie du bâtiment consistant en :
Un local d'une surface de 290 m² environ au sol, dépendant d'un Immeuble à usage Industriel et Commercial, sis à MANDELIEU, Zone Industrielle LES TOURRADES, Bâtiment B, lot n° 2 et 4 parkings formant les lots n° 2020-2021-2022 et 2023, portant les n° 92, 93, 94 et 95 au plan dont copie est demeuree ci-annexée.

Ainsi au surplus que ledit local s'étend, se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve et dont il n'est pas fait plus ample désignation, le PRENEUR déclarant le bien connaître pour l'avoir vu et visité dès avant et en vue des présentes et s'être convaincu de son état en quelque domaine que ce soit.

ARTICLE 2 - AMENAGEMENT DU LOCAL :

♦ - ETAT DE LIVRAISON :

Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, c'est à dire conformément à la description ci-dessus indiquée et à l'état des lieux dressé entre les parties. En conséquence, il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts, ni aucun travail, ni leur faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour vices de construction, dégradation, détérioration de la voirie, infiltrations d'eau, humidité, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remises en état qui s'avèreraient nécessaires et même celles provenant de l'usure et de la vétusté.

Un état des lieux contradictoire sera établi, aux frais du PRENEUR, au moment de l'entrée en jouissance.

♦ - AMENAGEMENT ET RACCORDEMENT :

Les parties conviennent expressément que tous les travaux d'aménagements intérieurs tels que cloisonnements, revêtements de sols, isolation thermique, pose de menuiseries, installation électrique et de chauffages et appareillages correspondants,

JA VCD

essais de ces installations et mise en conformité, ainsi que les raccordements aux réseaux venant à la charge exclusive du PRENEUR.

♦ - MISE EN CONFORMITE :

Préalablement à son installation, le PRENEUR s'engage formellement à mettre les locaux en conformité avec les dispositions réglementaires requises par l'Inspection Départementale du Travail ainsi que la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours, de façon à satisfaire aux exigences des Articles R 233 16 du Code du Travail relatifs aux dispositions à prendre en cas de manipulation ou entreposage de produits inflammables des 1er et 2ème groupes au sens de l'Article R 233 11, R 233 5 et suivants, R 233 17 et suivants, relatifs au chauffage des locaux pendant la saison froide.

Le PRENEUR devra faire installer des extincteurs conformes aux normes en la matière et à la nature de son activité.

♦ - PUISSANCE ALIMENTATION E.D.F. :

En cas d'insuffisance de puissance, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toute demande d'augmentation de puissance et prendra toutes dispositions à cet effet auprès des services techniques de l'E.D.F. Il en assumera seul les frais correspondants.

ARTICLE 3 - DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter du QUINZE FEVRIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE (15/02/1995) pour se terminer le QUATORZE FEVRIER DEUX MILLE QUATRE (14/02/2004).

Toutefois :

Conformément aux statuts des baux commerciaux, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le BAILLEUR jouira de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des Articles 10, 13 et 15 dudit décret du 30 Septembre 1953, afin de construire, 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.

Dans l'un ou l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par exploit d'huissier, six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours, et ce tout conformément aux articles 3/1 et 5 du décret du 30 Septembre 1953.

JA ou DA

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour l'usage et la destination suivante :

— activité et usage exclusif de l'équipement de la maison, de la personne, du bricolage.

A l'exclusion de tout autre usage ou activité et sans pouvoir exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Le PRENEUR sera absolument responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel, et de toutes les conséquences de cette activité et de ce comportement, que ces conséquences proviennent, par exemple, du bruit, des odeurs, des trépidations, de l'occupation, de l'encombrement, des règlements de police ou sanitaires, des exigences législatives, réglementaires ou administratives ou de toutes autres causes.

ARTICLE 5 - JOUISSANCE DES LIEUX :

Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille, rien faire qui puisse troubler la tranquillité du voisinage et se conformer strictement aux prescriptions de tout règlement, arrêté de police, règlement sanitaire ; spécialement le PRENEUR s'interdit d'encombrer les parties communes situées devant le bâtiment et d'utiliser le skydom, en dehors des cas de nécessité par suite de sinistre pour les besoins d'évacuation, notamment, il est interdit d'en faire usage pour les besoins d'aération.

ARTICLE 6 - ENTRETIEN :

Le PRENEUR aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le BAILLEUR n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'Article 606 du Code Civil.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces et vitres et notamment assurer régulièrement le graissage des portes et fenêtres, de façon à garantir leur bon fonctionnement, ainsi que les rideaux manuels.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

JA JB DA

Sauf dispositions légales contraires, la répartition des charges communes s'effectuera en fonction des millièmes de copropriété affecté aux locaux loués.

Le remboursement de l'ensemble des charges sera fait au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

ARTICLE 25 - LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer Hors Taxes fixé à la somme de :

- QUATORZE MILLE QUATRE CENTS FRANCS HORS TAXES MENSUEL (14.400 fcs) majoré de la TVA au taux en vigueur.

soit un loyer annuel de :

- CENT SOIXANTE DOUZE MILLE HUIT CENTS FRANCS HORS TAXES (172.800 fcs).

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR en douze termes égaux et d'avance, le cinq de chaque mois.

Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le preneur s'oblige à instaurer un prélèvement bancaire automatique au profit du BAILLEUR pour virement du loyer sur le compte N° 15019011359 auprès de la BANQUE POPULAIRE DE LA COTE D'AZUR, Agence de CANNES-LA-BOCCA.

Le PRENEUR assumera également tous impôts, taxes et charges qui seraient générées par les conditions particulières du présent bail.

ARTICLE 26 - INDEXATION - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Les parties expliquent que, pour fixer le loyer ci-dessus indiqué, elles se sont fondées sur l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, du troisième trimestre 1994, soit « 1020 », lequel indice est en rapport avec l'objet du contrat.

Les parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, qu'à partir de la deuxième année du bail, c'est-à-dire à dater du 1er mars 1996, et jusqu'à l'expiration de celui-ci, ledit loyer sera susceptible de révision chaque année et pourra être augmenté ou diminué si l'indice ci-dessus

JA DH

fixé présente une différence avec l'indice de base. Dans ce cas, le loyer de l'année considérée sera augmenté ou diminué automatiquement, sans formalité aucune, dans la proportion égale celle de la variation de l'indice. En cas de suppression de cet indice, il sera pourvu à son remplacement, soit de gré à gré, soit à dire d'expert.

La présente clause n'est pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer dans les conditions de l'article 27, alinéa 9, du décret du 30 septembre 1953. En ce cas, pour l'année au cours de laquelle la révision légale serait applicable, la clause d'échelle mobile cesserait de jouer, mais cette clause reprendrait son cours pour les années suivantes, les variations des indices ultérieurs devant alors jouer sur le prix du loyer fixé, soit à l'amiable, soit par décision judiciaire, en application de la révision légale.

REVISION TRIENNALE :

Le BAILLEUR se réserve expressément la faculté demander, à la fin de chaque période triennale, ou tout au moins chaque fois que le législateur le lui permettra, la révision du loyer et des charges ci-dessus fixées.

Conformément aux dispositions de l'article 27, alinéa 9, du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi du 12 mai 1965, cette révision se fera et sera calculée en fonction de la variation de l'indice trimestriel INSEE du coût de la construction.

Les parties conviennent de choisir comme point de départ le dernier indice trimestriel connu indiqué dans le paragraphe précédent.

A défaut d'accord entre les parties, dans les deux mois de la lettre recommandée, la demande de révision sera portée devant le Tribunal compétent.

ARTICLE 27 - DEPOT DE GARANTIE :

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toutes natures résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme de :

- QUARANTE TROIS MILLE DEUX CENTS FRANCS (43.200 frs),
représentant le montant de TROIS MOIS de loyer hors taxes.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, sans intérêts pour le PRENEUR.

JF J. B. H.

A l'expiration du bail, cette somme sera restituée au PRENEUR après paiement de tous les loyers, charges et tous dommages intérêts et indemnités diverses dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR.

Dans le cas de résiliation du présent bail pour inexécution ou violation de ses clauses et conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, cette somme sera acquise au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu que, dans le cas de variation du loyer, la somme ci-dessus variera dans la même proportion que le loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le PRENEUR versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de garantie de manière à ce qu'il représente toujours TROIS MOIS de loyer hors taxes et, en cas de diminution du loyer, le BAILLEUR restituera alors au PRENEUR la somme en excédent.

ARTICLE 28 - CLAUSE PENALE :

Au cas où le loyer ou les charges stipulés ci-dessus ne seraient pas payés à l'échéance, suivant les termes ci-avant fixés, les sommes dues seront majorées automatiquement et forfaitairement de cinq pour cent (5 %) dans le cas où le BAILLEUR aurait dû délivrer commandement pour en obtenir le règlement. Elles seront, ou outre, majorées de DIX POUR CENT de plus si le BAILLEUR était obligé, en cas de carence, d'assigner en justice le PRENEUR, soit en paiement du loyer, soit en expulsion. Ces pourcentages sont fixés à titre de clause pénale instaurées contractuellement à l'instant même entre les parties pour compenser les préjudices subis par le BAILLEUR dans de telles hypothèses, du fait du retard de paiement causé par le PRENEUR.

En outre, tous les frais de mise en demeure, commandement, de tous frais de justice (assignation, enrôlement, jugement, signification) devront être intégralement remboursés au BAILLEUR.

ARTICLE 29 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu, et formellement accepté par le PRENEUR, que à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou des charges ou provisions sur charges à leur première demande, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, et encore en cas d'inexécution ou de non-respect d'une seule des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, et sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au

Jh / 2011

BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si, dans ce cas, le PRENEUR refusait de quitter les locaux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai qu'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision et sans caution.

En cas de décès du PRENEUR ou de liquidation de la SOCIÉTÉ PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, comme entre l'époux et entre les attributaires du bail en cas de liquidation de la personne morale locataire, tant pour le paiement du principal des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail et lesdits héritiers et ayants droit supporteront les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

ARTICLE 30 - DECLARATIONS :

Le PRENEUR déclare :

- Avoir pris connaissance des documents dont il est fait état aux présentes qui demeureront ci-annexés ainsi qu'il est dit plus haut.
- Agréer le principe qu'aucune latitude ou facilité offerte au PRENEUR (qui ne serait pas définie dans le présent bail) ne sera génératrice de droit pour le PRENEUR ou ne constituera une clause dérogatoire aux présentes, sans écrit exprès ad-hoc.

ARTICLE 31 - CONDITIONS PARTICULIERES :

- Le PRENEUR s'oblige à régler au BAILLEUR la quote part afférente aux charges d'entretien des espaces verts et accès au prorata de la surface louée par rapport au nombre de millièmes de copropriété affectés aux locaux loués.

ARTICLE 32 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR en sa demeure sus-indiquée,
- le PRENEUR dans les lieux loués.

ARTICLE 33 - ENREGISTREMENT :

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe.

JA JGDH

LE 34 - FRAIS :

Les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

LE CANNET

Janvier 1995
exemplaires originaux.

ent acte, établi sur 12 pages, contient :
rayées nulles : *Non*
tirées dans les plans : *Non*
tyés nuls : *Non*
s rayés nuls : *Non*
s approuvés : *Non*

LE LEUR

57
57

LE PRENEUR

[Signature]

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL LOT 2 - MANDELIEU
MONSIEUR ET MADAME ALICE DOMINIQUE - SOCIETE BARNI /MO
LOGISTIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Monsieur et Madame Dominique ALICE
Demeurant 6 Avenue de la Rochefoucault
06400 CANNES

LE BAILLEUR
D'UNE PART

- **La SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP - SER**
Société anonyme au capital de 20 000 000 euros
Ayant siège social à KINGERSHEIM (68260) - 90 Route de Guebwiller
Immatriculée au RCS de MULHOUSE sous le numéro B 562 038 216
Représentée par Monsieur Philippe RAPP
Président du Conseil d'administration, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Venue aux droits de la SOCIETE GMM par suite de fusion-absorption en date du 30 mars 2001
et ayant acquis le droit au bail suivant acte sous seing privé en date du 25 mai 2001 enregistré à la
recette de CANNES OUEST le 2 AOUT 2001 à la société MO LOGISTIQUE initialement
dénommée SA BARNI.

LE PRENEUR
D'AUTRE PART

EXPOSE

Suivant acte sous seing privé en date au CANET du 17 février 1995, il a été conclu bail
commercial avec Monsieur et Madame Dominique ALICE et la SA BARNI à laquelle la
SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP est venue aux droits comme il a été expliqué ci-dessus.

Ledit bail se poursuit depuis cette date aux charges et conditions initiales.

J. A D H 

Il porte sur des locaux commerciaux sis à MANDELIEU (06210) - LES TOURRADES -
Bâtiment B - CONSTITUANT LE LOT N° 2 d'une superficie de 572.60m² dont 286.30m² de
mezzanine et 4 parkings privatifs.

Il est convenu entre les parties aux présentes, de modifier la clause relative à l'assurance dudit
bail à l'effet de permettre au preneur d'assurer pour compte du Bailleur le bâtiment objet du bail.

En conséquence, l'article 11 - Assurances est désormais libellé comme suit :

ASSURANCES:

Le PRENEUR, la société d'exploitation RAPP, agissant tant pour son compte que pour celui du
BAILLEUR, Monsieur et Madame ALICE devra assurer et maintenir assuré auprès d'une
compagnie d'assurances notoirement solvable contre l'incendie, le vol, le dégâts des eaux, le bris
de glace, les dommages électriques, l'effondrement, ainsi que tout autre risque, pendant toute la
durée du bail, ainsi que tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux, les biens
immobiliers, mobiliers, matériels ou immatériels, lui appartenant ou mis à sa disposition par le
BAILLEUR, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, le
recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre
d'accidents corporels survenus dans les locaux dont le PRENEUR et/ou le BAILLEUR pourrait
être responsable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance, et justifier du
tout au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci.

La déclaration de sinistre devra se faire au niveau du service Assurance du PRENEUR, la
SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP.

En ce qui concerne la garantie des risques locatifs, une renonciation à recours réciproque est
insérée. En conséquence, le PRENEUR et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et
action quelconques contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR et leurs assureurs, du
fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs la même
renonciation à tous recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre, à l'encontre du
PRENEUR et de ses assureurs.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait soit pour le propriétaire, soit pour d'autres
occupants du site industriel, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait
tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée, et de le garantir
contre toutes les réclamations des autres occupants du site industriel ou des voisins.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront en outre prévoir que la résiliation
ne pourra produire effet que un mois après la notification par l'assureur au BAILLEUR.

TOUTES LES AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL DU 17
FEVRIER 1997, NON MODIFIEES ET NON CONTRAIRES AU PRESENT AVENANT

J.A.
[Signature]

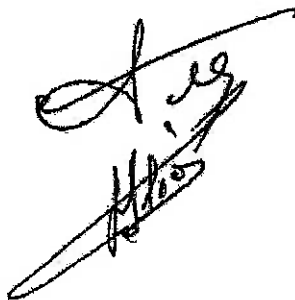
GARDENT LEUR PLEIN ET ENTIER EFFET, LE BAIL DU 17 FEVRIER 1997 ET LE
PRESENT AVENANT FORMANT UN TOUT INDIVISIBLE.

FAIT A CANNES
LE 10 AVRIL 2003

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

MONSIEUR ET MADAME
Dominique ALICE

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Alice', with a large, sweeping flourish underneath.

SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Philippe Rapp', with a horizontal line drawn through it.

PHILIPPE RAPP

1 Exp dossier + 1 exp + 1 grosse Me LEROUX + 1 exp + 1 grosse Me CHERUBIN

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE

SECTION DES LOYERS COMMERCIAUX

Denis ALICE\ S.A. SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP SER prise ne la
personne de son représentant légale en exercice.

JUGEMENT

02 Avril 2013

DECISION N° : 13/33

RG N°10/01992

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DEMANDEUR:

Monsieur Denis ALICE
7 Avenue Saint Nicolas "Résidence Provençale"
06400 CANNES

représenté par Me Patrick LEROUX, avocat au barreau de GRASSE.

DEFENDERESSE:

S.A. SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP SER prise en la personne de son
représentant légale en exercice.

90 route de Guebwiller

68260 KINGERSHEIM

représentée par Me Maurice CHERUBIN, avocat au barreau de Nice.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Madame CAUSSE-PIGOT Thérèse, juge des loyers commerciaux

Greffier : Madame PIMIENTA Noëlle, Greffier

DEBATS

Avis a été donné aux parties à l'audience publique du 05 février 2013 que le
jugement a été prononcé le 02 Avril 2013 par mise à disposition au greffe.

JUGEMENT

Statuant publiquement et prononcé par jugement contradictoire par mise à
disposition au greffe,

RG N°10/01992

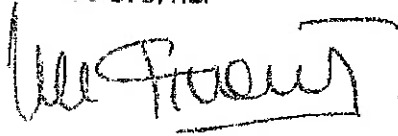
Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

Dit n'y avoir lieu de faire droit aux demandes réciproques sur le fondement de l'article 700 du CPC.

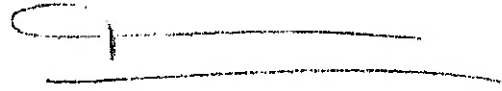
Condamne chacune des parties à la moitié des dépens, en ce compris les frais de l'expertise judiciaire.

En le présent jugement a été signé par le Juge des loyers commerciaux et le greffier

Le Greffier



Le Juge des loyers commerciaux



En conséquence

LA REPUBLIQUE FRANÇAISE, MINISTRE DE LA JUSTICE

Aux Ministres de Justice ou à leurs suppléants en cas de leur absence.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les

Tribunaux de Grande Instance, s'y joindre la main.

Aux commandants et officiers de la force publique de police aux

tribunaux de police en seront légalement requis.

En foi de quoi la copie des présentes a été signée par le Président et le Greffier.

Pour expédition revêtue de sa formule exécutoire, certifiée conforme à

l'original déposé par Nous, Greffier en Chef du Tribunal de Commerce de

GRASSE




Philippe BADER & Stéphan WILLER
Société d'Huissiers de Justice

100026440

Acte : 50194

Cet acte a été remis au Destinataire par [] l'Huissier de Justice ou par [] un Clerc assermenté dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Pour SA SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP (SER)

REMISE A PERSONNE

☐ Au Destinataire ainsi déclaré	PERSONNE PHYSIQUE
☐ A M Amique BERTRAND	PERSONNE MORALE
Qualité : Secrétaire Liquidateur	☐ Qui a déclaré être Habilité à recevoir l'acte ☐ Qui a déclaré être Représentant légal

La lettre prévue par l'article 658 du CPC comportant les mentions de l'article 655 du CPC a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

REMISE A DOMICILE ELU

☐ Au domicile élu par le destinataire chez :

A M _____ Qualité : _____

La lettre prévue par l'article 658 du CPC comportant les mentions de l'article 655 du CPC a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

REMISE AU DOMICILE OU A RÉSIDENCE

☐ Une personne présente me certifie le domicile et me déclare que le signifié est actuellement absent. N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire. Ces circonstances caractérisant l'impossibilité de signifier à personne étant établies mon Interlocuteur accepte de recevoir la copie et m'indique être :

NOM : M

QUALITE

Je lui laisse la copie sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte et mon cachet apposé sur la fermeture du pli. Je laisse également un avis de passage daté avertissant le signifié de la remise de la copie en mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise. La lettre prévue par l'article 658 du CPC a été adressée dans le délai prévu par la loi

DEPOT A L'ETUDE

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où se trouvait le destinataire de l'acte. La signification à personne, à domicile ou résidence s'étant avérée impossible, personne n'ayant pu ou voulu recevoir l'acte et vérifications faites que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée

☐ La copie du présent acte a été déposée en notre Etude sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du CPC et la lettre prévue par l'article 658 du CPC comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du CPC, a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à un tiers présent.	Vérifications du domicile:	Confirmation du domicile
☐ L'intéressé est absent ☐ La personne présente refuse l'acte ☐ Personne non capable ☐ Personne non habilitée ☐ Société fermée ☐ Lieu travail inconnu / hors compétence ☐ Immeuble avec fermeture empêchant l'accès au hall ☐ Autre :	☐ Boîte aux lettres ☐ Sonnette / Interphone ☐ Porte palière ☐ Porte ☐ Tableau occupants ☐ Enseigne commerciale ☐ Courrier dépassant de la Boîte aux lettres avec nom et prénom ☐ Autre :	☐ Gardien ☐ Voisins ☐ Lieux loués ☐ Bailleur ☐ Mairie ☐ Police ☐ Gendarmerie ☐ Connu(e) de l'Etude ☐ Autre :

La copie du présent acte comporte [4] feuillets. Visa par l'Huissier de Justice, des mentions relatives à la signification et signature.

Philippe BADER

Coût de l'acte	
Article 6	26,40
Article 18	7,27
H.T.	33,67
Tva 19,6%	6,60
Taxe	9,15
PTT	1,05
T.T.C	50,47



Société Civile Professionnelle de
HUISSIER MORAND
PONTAINE

Huissiers de Justice Associés

12 Avenue de l'Écluse
BP 20056
06801 CANNES SUR MER

Tel : 04 92 13 81 81

Fax : 04 92 13 81 80

scp.huissiers-morand-pontaine@justice.fr
 http://www.huissiers-de-justice.fr

Arrondissement Judiciaire
De Grasse (Alpes Maritimes)

Édité le 06/05/2013

ACTE **D'HUISSIER** **DE** **JUSTICE**

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art. 6 & 7	26.40
Art. 18	7.27
Total H.T.	33.67
T.V.A	6.80
Lettre	0.99
Taxe	9.15
Total TTC	50.41

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Art. 6 & 7	26.40
Art. 18	7.27
Total H.T.	33.67
T.V.A	6.80
Taxe	9.15
Total TTC	49.42

Art. 6 & 7 : Droits fixes
 Calculés sur la somme de Sans obligation pécuniaire
 Art. 18 : Frais de déplacement (SCT)
 Art. 19 : Droit d'engagement des Pourchues
 Lettre : Affranchissement

Acte soumis à la taxe



SIGNIFICATION D'UNE DÉCISION DE JUSTICE

(Appel possible - représentation obligatoire)

Temps de la mise à disposition des actes : 1 - 12 h

LE: *Quinze Mai*
 DEUX MILLE TREIZE

Je soussigné, Maître Philippe BADER, Huissier de Justice à la
 résidence de Mulhouse (68200), 31 rue Jean Monnet, associé au
 sein de la société d'Huissiers de Justice BADER - WILLER.

A:
 SA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION RAPP, ayant son siège: 90 Rue de Guebwiller BP 10001 68265
 KINGSHEIM, prise en la personne de son représentant légal y domicilié en cette qualité

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification ci après annexée.

A LA DEMANDE DE :

Monsieur ALICE Denis, né le 17/12/1979 à LE CANNET (06110) demeurant et domicilié 7 Avenue Saint
 Nicolas Résidence Provençale 06400 CANNES

Élisant domicile en notre Etude.

VOUS TROUVEREZ CI-JOINT COPIE :

D'un jugement (RG N°10/01992) contradictoire par mise à disposition au greffe rendu par le Tribunal de
 Grande Instance de GRASSE - Section des Loyers commerciaux en date du 02/04/2013

TRES IMPORTANT

Vous pouvez faire APPEL de cette décision devant la Cour d'Appel de AIX-EN-PROVENCE dans le délai
 d'UN MOIS à compter de la date de cet acte.

Si vous entendez exercer ce recours, vous devez charger un Avocat près de cette cour d'appel d'accomplir
 les formalités nécessaires avant l'expiration de ce délai qui est de rigueur.

Article 643 du Code de Procédure Civile.

Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de
 comparution, d'appel, d'opposition, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1. Un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer ;
2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger.

Pour satisfaire aux dispositions de l'Article 680 du Code de Procédure Civile (Décret n° 81-500 du 12 mai
 1981 art. 29 Journal Officiel du 14 mai 1981 rectificatif JORF 21 mai 1981) il vous est précisé que l'auteur d'un
 recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre
 partie.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Denis ALICE
domicilié au siège de la société SHANGRILA sis à 06110 LE CANNET - 200, boulevard du
Four à Chaux.

Ci-après dénommé « Le BAILLEUR » D'UNE PART

- La société CASALYS, société par actions simplifiée au capital de 300 000 EUR, dont le
siège est à 68260 KINGERSHEIM - 90, rue de Guebwiller, et qui est immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de Mulhouse sous le numéro 808 243 950,

Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Christophe RAPP, Président de
ladite société.

Ci-après dénommée « Le PRENEUR » D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

1. Aux termes d'un acte sous signature privée en date à Le Cannet du 17 février 1995, Monsieur et Madame Dominique et Inès ALICE (*aux droits desquels est venu Monsieur Denis ALICE, seul héritier*) ont donné à bail commercial à la société S.A. BARNI (*aux droits de laquelle est venue en dernier lieu la société CASALYS, par suite d'une fusion-absorption intervenue avec effet au 01 janvier 2017*), des biens dépendant d'un immeuble sis à 06210 MANDELIEU - Zone Industrielle les Tourrades - Bâtiment B, comprenant un local d'une superficie actuelle de 580 m² environ (lot n°2), ainsi que 4 parkings (lots n°2020, n°2021, n°2022 et n°2023).
2. Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé à courir le 15 février 1995 pour se terminer le 14 février 2004.
3. Par acte sous signature privée en date du 10 avril 2003, un avenant audit bail commercial a été établi, modifiant uniquement l'article 11 dudit bail intitulé « ASSURANCES ».

Dominique COLELLA

De: christopherosa@abmavocats.com
Envoyé: vendredi 31 août 2018 18:14
À: Dominique COLELLA
Objet: ALICE / CASALYS

COURRIEL OFFICIEL

Ma Chère Consœur,

Je vous fais part de l'accord de mon client, Monsieur Denis ALICE sur les termes des deux avenants de renouvellement modifiés de la date d'effet de l'augmentation des loyers, soit à compter du 01 octobre 2018, ainsi que de la date d'effet de révision (pour la première fois le 01 octobre 2019).

Je lui adresse pour signature et retour par mes soins.

Restant à votre entière disposition.

Je vous prie de me croire,

Voie bien dévoué.

Christophe ROSA

4. A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties pour le 14 février 2004, date d'expiration du contrat de bail, ledit bail s'est poursuivi par tacite prolongation pour une durée indéterminée à compter du 15 février 2004.

5. Aux termes d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de Grasse du 02 avril 2013, lequel a fixé le montant du loyer annuel du bail renouvelé le 29 septembre 2008, à compter de cette date, la période de renouvellement dudit bail commercial a été modifiée et venait à expiration au 28 septembre 2017.

6. En date du 03 mai 2018, le PRENEUR a fait signifier à Monsieur Denis ALICE une demande de renouvellement du bail commercial précité pour une nouvelle durée de neuf années, à compter du 29 septembre 2017 ; demande à laquelle il n'a pas été fait réponse.

7. Ainsi, les parties se sont rapprochées pour matérialiser, par le présent avenant, le renouvellement du bail commercial précité pour une nouvelle durée de neuf années, à compter rétroactivement du 29 septembre 2017.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. Le BAILLEUR et le PRENEUR renouvellent le bail conclu en date du 17 février 1995 concernant les locaux situés 06210 MANDELIEU - Zone Industrielle les Tourrades - Bâtiment B, comprenant un local d'une superficie actuelle de 580 m² environ (lot n°2), ainsi que 4 parkings (lots n°2020, n°2021, n°2022 et n°2023), pour une nouvelle durée de neuf années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 29 septembre 2017.

2. Le loyer annuel est fixé d'un commun accord, à compter du 01 octobre 2018, à la somme de quatre-vingt-seize mille six cent quatre-vingt-douze euros et soixante-cinq centimes hors taxes (96 692,65 EUR H.T.) et hors charges.

3. Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, le 01 octobre de chaque année (et pour la première fois le 01 octobre 2019), en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national des loyers commerciaux tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, l'indice de référence étant le dernier publié au 01 octobre 2019, soit celui du deuxième trimestre de l'année 2019.

Lors de chaque révision annuelle, le loyer sera révisé sur la base du montant du loyer de l'année n-1, en fonction de l'indice ayant servi à réviser le loyer de l'année n-1 et de l'indice correspondant au même trimestre de l'année n.

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.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties ; si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

4. Toutes les autres clauses et conditions, quelles qu'elles soient, du bail précité, non contraires au présent avenant de renouvellement, demeureront inchangées et continueront à recevoir pleine et entière application.

5. Tous les frais, droits et honoraires des présentes (en ce y compris l'enregistrement du présent acte) seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Fait à Le Cannet,
le 31 août 2018
En quatre exemplaires, dont un
pour l'enregistrement

Monsieur Denis ALICE (*)

Pour la société CASALYS
Monsieur Christophe RAPP (*)

(*) Parapher toutes les pages et signer sous la mention manuscrite « Lu et approuvé ».

Annexe 2

**Bail commercial en date du 16 mai 1990 (Lot n°2B et lots n°2024,
n°2025, n°2026 et n°2027) et renouvellements**

original donné
à la Secrétaire
le 16/5/90

Corde

Justus Neufel
Mandelieu

B A I L C O M M E R C I A L

ENTRE LES SOUSSIGNES:

MONSIEUR ET MADAME ALICE DOMINIQUE
demeurant : 6, avenue de la Rochefoucault
06400 Cannes

Ci-après dénommé Le BAILLEUR

D'une part,

ET :

LA S.A.R.L "M M" Société à Responsabilité Limitée au capital de 60.000F ayant son siège à NICE (06300) 161 Boulevard du Mont Boron immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le n° B 353 873 631. représentée par son GERANT en exercice MONSIEUR DONATI BERNARDO né le 24 OCTOBRE 1949 à CARRARA (ITALIE) de nationalité italienne demeurant à CARNES SUR MER (06800) chemin des gros busux, nommé à cette fonction en vertu de l'article 21 des statuts de ladite société.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR" ;

D'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le bailleur donne, par les présentes, à bail à louer, à usage commercial au Preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

ZONE INDUSTRIELLE LES TOURRADES
06210 MANDELIEU

ARTICLE 1 - DESIGNATION :

DB

14.9.11

Un local sis à MANDELIEU (06210) ZONE INDUSTRIELLE LES
TOURRADES dans le bâtiment B portant le n° 2B d'une surface
d'environ 290 m2 avec bureaux, bloc sanitaire, protection
incendie ainsi (4) parkings portant les n° 2024, 2025, 2026, 2027
selon plan détaillé annexé aux présentes.

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir
visités en vue des présentes sans qu'il soit nécessaire d'en
faire une plus ample désignation que celle faite ci-avant et
les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils
existent s'étendant se poursuivent et comportent avec toutes
leurs dépendances.

ARTICLE 2 - DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf
années entières et consécutives qui commenceront à courir le
1 JANVIER 1990 pour se terminer le 31 DECEMBRE 1999. Il cessera
dans les conditions fixées par la législation sur les baux à
usage commercial, industriel ou artisanal.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration
d'une période triennale en avisant le bailleur par acte
extra-judiciaire. Signifié au plus tard six mois avant
l'expiration de la période en cours.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les
parties à l'entrée du Preneur et sera annexé aux présentes. Au
cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne
serait pas ainsi dressé, et notamment si le preneur faisait
défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en
parfait état.

ARTICLE 4 - DESTINATION :

Le preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes dans
le cadre de son activité et à l'usage exclusif de l'équipement
de la maison, de la personne, du bricolage à l'exclusion de
toute autre activité.

paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du code
civil.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des
autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à tous
règlements, arrêtés, injonctions administratives et à exécuter
à ses frais risques et périls tous travaux en résultant le
tout de manière à ce que le bailleur ne soit jamais ni
recherché ni inquiété à ce sujet.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et
conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent;

DB J.A.Z.F.

que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

La modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des Bailleur et Preneur. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 5 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE :

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toutes durées du bail, aucune mise en l'état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, y compris celles imposées par l'autorité administrative, à la seule exception des grosses réparations telles que prévues par l'article 606 du Code Civil. Les travaux de conformité, résultant de l'activité du Preneur devront être exécutés dans les conditions précisées à l'article 7 du présent chapitre et restent à sa charge même si ceux-ci touchent au gros-œuvre, le Bailleur n'étant pas garant de la conformité des locaux à l'égard de l'application des règlements administratifs et de police.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriatrice. Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété et celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tous organismes créés éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires, veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit troublée en aucune manière de quelque nature qu'elle soit, et en particulier, à ce que la propreté, l'hygiène et la sécurité soient toujours maintenues, et ainsi que de tout ce qui pourrait gêner les autres locataires ou copropriétaires. Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le bailleur soit en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que gardiens, eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseur, etc., soit en cas de panne de l'installation de chauffage, d'éclairage, de plomberie, de la race de chiens, d'insécurité, d'actes de vandalisme ou de dégradations.

Article 6 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS :

13

12 DHA

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours. Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien le nettoyage en général, toutes réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projets tels que plans, notes techniques, etc. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons mobiles et amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors de son départ ou de celui de ses ayants droit ou ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'augmenter la valeur des lieux, en tout ou partie, dans la mesure où les travaux effectués par le Preneur, même pour les travaux

qui ne sont pas imposés par la législation,

ou local, fait l'objet du présent bail de location et

devient la propriété du Bailleur par la présente et conformément

avec ce qui est prévu par une convention.

En cas de résiliation du présent bail quel qu'en soit

l'acte, le Preneur s'engage expressément à

remettre à l'État ou à la commune ou à la commune

de son domicile ou de son lieu de travail ou de son

département ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

ou de son département ou de son département

22 7 24 24

extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 6 Bis - CONDITION PARTICULIERE

Le bailleur autorise le preneur à effectuer les travaux suivants :

- percer les murs
 - apposer des enseignes en toiture
 - créer des planchers intermédiaires
 - aménager les façades en vitrines et les peindre
- Les travaux seront effectués sous le contrôle d'un technicien du bâtiment au choix du bailleur ou agréé par ce dernier. Le tout aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur déclare avoir eu parfaite connaissance du règlement de copropriété et fera son affaire personnelle des démarches nécessaires dans le cadre des travaux qu'il projette de réaliser de manière à ce que le bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le local, objet du présent bail comporte une ouverture permettant la communication avec le local N° 12 situé dans le bâtiment B qui est la propriété de Monsieur et Madame CLAUDE PAGANO et qui fait également l'objet d'un bail au profit du preneur.

Le preneur reconnaît que le skydôme comporte une ouverture permettant le passage d'un conduit de fumée. ~~Il s'agit d'une ouverture de diamètre de 10 cm, située dans la paroi de séparation entre les deux locaux, et qui est fermée par un bouchon en caoutchouc.~~
Le preneur reconnaît et renonce expressément à exercer contre le bailleur un recours, pour cause d'infiltrations ou quelque raison que ce soit et tous vices cachés et humidité.

Il est précisé, par ailleurs, que le bailleur concède au preneur la jouissance du local pour la période du 15 septembre 1983 au 15 novembre 1984.

ARTICLE 7 - IV. OBJET

Le local est affecté à l'usage de bureaux et de locaux techniques tels que télécommunication, ventilation, chauffage, climatisation et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendra en parfait état d'utilisation au terme du présent bail. Le locataire s'engage à entretenir le local en bon état et à effectuer les réparations nécessaires. Le locataire devra, de la même façon, procéder à la réparation de toutes les pertes au moins tous les cinq ans. Enfin, il devra entretenir les revêtements de sol en parfait état et les remplacer immédiatement à l'expiration de chaque période.

DS

→

SH 34

appartenant à un tiers et dont il serait le gardien, contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et se faire garantir contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, les bris de glaces et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des Compagnies.

Il devra maintenir et renouveler ses assurances, pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout au Bailleur, à la première réquisition de sa part, et pour la première fois lors de la signature du présent bail, il devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'Assemblée Plénière des Compagnies et des Sociétés d'Assurances. Dans le cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les Compagnies d'Assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieu et place du matériel et des objets et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement.

A cet effet, les présentes valent transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui bien sera. 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 s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur, la copropriété et les autres locataires de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci telle que changement, augmentation de stocks, etc. Faute de s'y conformer, il s'engage à supporter les conséquences issues du non respect de l'article L-113-4 du Code des Assurances qu'il aura fait supporter à son Bailleur.

Article 11 - CESSION DE BAIL :

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sauf à un locataire la cession de son bail au locataire voisin, ou au locataire d'un autre local de la même propriété, sous réserve de l'approbation du Bailleur. La cession du bail ne peut intervenir qu'après la signature de l'acte de cession, lequel devra être notifié au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1717 du Code de Commerce, dans le mois suivant la date de l'acte. Le Preneur, dans tous les cas de cession, sera tenu de garantir au Bailleur l'exécution de toutes les obligations qui lui incombent au présent bail, pour la durée restant à courir de celui-ci. Une disposition de l'acte de cession ou d'approbation, s'il est notifié, ou d'approbation cédant souscrit, s'il est sous-

DA

— JH 84

objets privés, devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, et dans le mois de la signature, afin de lui permettre de s'assurer du respect et de la présente clause. Faute, par le cédant, d'avoir respecté la présente clause, la cession ne sera pas opposable au Bailleur, celui-ci se réservant alors la faculté de résilier le présent bail.

Article 11 BIS - SOUS LOCATION

La sous location sera accordée dans la même destination exclusivement, à charge par le preneur de rester garant et responsable solidaire de son sous locataire vis à vis du bailleur pour toutes les clauses, charges et conditions du bail.

Le bailleur n'ayant de rapport qu'avec le preneur principal. Le bail de sous location ne pourra en aucun cas excéder la durée du bail principal.

Article 12 - RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le Preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le Bailleur de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours. Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration de bail, rendre les lieux loués en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée par lettre recommandée avec accusé de réception venant du Bailleur, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour de l'état des lieux, celui-ci sera établi par un tiers en son pouvoir se faire assister d'un tiers pour constater l'état des lieux, les frais correspondants étant à la charge du Preneur qui pourra se faire représenter à cet effet par un tiers.

Le Preneur s'engage à remettre les lieux en l'état où il les a reçus, à l'exception des dégradations et des réparations d'entretien qui sont à la charge du Bailleur. Le Preneur s'engage à ne pas effectuer de travaux de construction, de modification ou de transformation sans l'autorisation écrite du Bailleur. Le Bailleur s'engage à ne pas effectuer de travaux de construction, de modification ou de transformation sans l'autorisation écrite du Preneur. Le Preneur s'engage à ne pas effectuer de travaux de construction, de modification ou de transformation sans l'autorisation écrite du Bailleur. Le Bailleur s'engage à ne pas effectuer de travaux de construction, de modification ou de transformation sans l'autorisation écrite du Preneur.

DO

DA 94

Article 13 - LOYERS :

et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 49 ci-après, entre la F.V.A. outre la provision sur charges.

Le Baillieur se réservant la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges. A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par le syndic.

[illegible][illegible]

Dr. J. H. J. J.

percevra de plein droit après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, outre en majoration forfaitaire de 10% du montant de la quittance de loyer, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de base bancaire augmenté de deux points.

Article 17 - DEPOT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît, une somme représentant TROIS MOIS de loyer HT. à titre de dépôt de garantie. Soit la somme de TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT FRANCS (37.500 F).

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des locaux loués. En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajuster proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 18 - GARNISSEMENT :

Les lieux loués devront être garnis en tous temps, et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

Article 19 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le présent bail est soumis à la clause d'échelle mobile. Les loyers et charges sont indexés sur l'indice des prix à la consommation publié par l'INSEE. Les loyers et charges sont majorés ou diminués en fonction de la variation de l'indice. L'indexation est effectuée au 1er janvier de chaque année. Les loyers et charges sont majorés ou diminués de la même proportion que la variation de l'indice.

Il est précisé au dernier article du présent bail que la clause d'échelle mobile est applicable à l'ensemble des loyers et charges. Pour la réévaluation précédente et la réévaluation suivante, la date d'anniversaire du bail. En cas de résiliation ou de remplacement de l'indice, les loyers et charges sont de plein droit ajustés à l'ensemble des loyers et charges.

DO 27 28 29

les conditions et selon le coefficient de raccordement publiés. En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, par un expert choisi par les parties sur la liste des experts des baux commerciaux. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Juge des Référéés saisi par la partie la plus diligente.

Article 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu, qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment en cas de non-paiement à son échéance, en tout ou en partie de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou de ses accessoires, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail. Il devra préalablement avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail par un acte extra-judiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si quinze jours après ce commandement, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation le bail sera résilié de plein droit. Du jour de la résiliation de la location, le Bailleur rendra immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre, d'une Ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance : toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur. A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au Bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts et profits du Bailleur.

Article 21 - PREIS ET ENGAGEMENTS :

Le Preneur s'engage, le cas échéant, à payer les frais des loyers, taxes, impôts, charges, contributions et autres, ainsi que les frais de gestion et d'entretien des lieux loués.

Le Bailleur s'engage, le cas échéant, à fournir au Preneur les documents nécessaires à la régularisation de sa situation fiscale et sociale.

Article 22 - ELECTION DE DOMICILE :

ND 170 84 1A

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur élit domicile en son siège social, et le Preneur dans les lieux loués,

Cannes, le

en trois

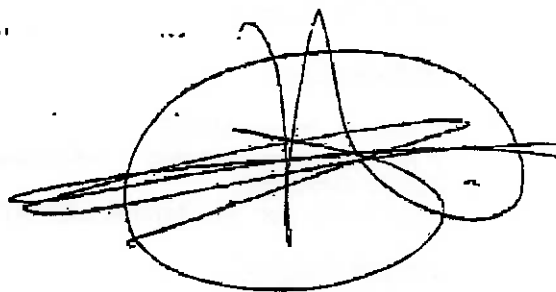
exemplaires. *

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,

~~vingt trois mots rayés nuls~~

~~des~~



1 Exp dossier + 1 exp + 1 grosse Me LEROUX + 1 exp + 1 grosse Me CHERUBIN

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE

SECTION DES LOYERS COMMERCIAUX

Denis ALICE\ S.A. SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP SER prise ne la
personne de son représentant légale en exercice.

JUGEMENT

02 Avril 2013

DECISION N° : 13/33

RG N°10/01992

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DEMANDEUR:

Monsieur Denis ALICE
7 Avenue Saint Nicolas "Résidence Provençale"
06400 CANNES
représenté par Me Patrick LEROUX, avocat au barreau de GRASSE.

DEFENDERESSE:

S.A. SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP SER prise en la personne de son
représentant légale en exercice.
90 route de Guebwiller
68260 KINGSERSHEIM
représentée par Me Maurice CHERUBIN, avocat au barreau de Nice.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Madame CAUSSE-PIGOT Thérèse, juge des loyers commerciaux

Madame PIMIENTA Noëlle, Greffier

DEBATS

Avis a été donné aux parties à l'audience publique du 05 février 2013 que le
jugement a été prononcé le 02 Avril 2013 par mise à disposition au greffe.

JUGEMENT

Statuant publiquement et prononcé par jugement contradictoire par mise à
disposition au greffe,

RG N°10/01992

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

Dit n'y avoir lieu de faire droit aux demandes réciproques sur le fondement de l'article 700 du CPC.

Condamne chacune des parties à la moitié des dépens, en ce compris les frais de l'expertise judiciaire.

Le présent jugement a été signé par le Juge des loyers commerciaux et le greffier

Le Greffier

[Signature]

Le Juge des loyers commerciaux

[Signature]

En conséquence

LA REPUBLIQUE FRANÇAISE, L'UNION ET L'ORDRE

A tous Ministres de Justice ou en l'absence de toutes les présentes à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les

Tribunaux de Grande Instance, d'y tenir la main.

Aux les commandants et officiers de la force publique de police tout

acte inhérents en seront légalement requis.

En foi de quoi la copie des présentes a été signée par le Président et le Greffier.

Four expédition revêtues de sa formule exécutoire, certifiées vraies et

l'original déposé par nous, Greffier au Chef du Tribunal de Commerce de

de GRASSE



[Signature]

Philippe BADER & Stéphan WILLER
Société d'Huissiers de Justice

100026440

Acte : 50194

Cet acte a été remis au Destinataire par [] l'Huissier de Justice ou par [X] un Clerc assermenté dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Pour SA SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP (SER)

REMISE A PERSONNE

☐ Au Destinataire ainsi déclaré	PERSONNE PHYSIQUE
☐ A M <u>Monique BEATRAND</u>	PERSONNE MORALE
Qualité : <u>Secrétaire Syndic</u>	☐ Qui a déclaré être Habilité à recevoir l'acte ☐ Qui a déclaré être Représentant légal

La lettre prévue par l'article 658 du CPC comportant les mentions de l'article 655 du CPC a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

REMISE A DOMICILE ELU

☐ Au domicile élu par le destinataire chez :	Qualité :
A M	

La lettre prévue par l'article 658 du CPC comportant les mentions de l'article 655 du CPC a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

REMISE AU DOMICILE OU A RESIDENCE

☐ Une personne présente me certifie le domicile et me déclare que le signifié est actuellement absent. N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire. Ces circonstances caractérisant l'impossibilité de signifier à personne étant établies mon interlocuteur accepte de recevoir la copie et m'indique être :

NOM : M

QUALITE

Je lui laisse la copie sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte et mon cachet apposé sur la fermeture du pli. Je laisse également un avis de passage daté avertissant le signifié de la remise de la copie en mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise. La lettre prévue par l'article 658 du CPC a été adressée dans le délai prévu par la loi

DEPOT A L'ETUDE

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où se trouvait le destinataire de l'acte. La signification à personne, à domicile ou résidence s'étant avérée impossible, personne n'ayant pu ou voulu recevoir l'acte et vérifications faites que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée

☐ La copie du présent acte a été déposée en notre Etude sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du CPC et la lettre prévue par l'article 658 du CPC comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du CPC, a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à un tiers présent.

- ☐ L'intéressé est absent
- ☐ La personne présente refuse l'acte
- ☐ Personne non capable
- ☐ Personne non habilitée
- ☐ Société fermée
- ☐ Lieu travail inconnu / hors compétence
- ☐ Immeuble avec fermeture empêchant l'accès au hall
- ☐ Autre :

Vérifications du domicile:

- ☐ Boîte aux lettres
- ☐ Sonnette / interphone
- ☐ Porte palière
- ☐ Porte
- ☐ Tableau occupants
- ☐ Enseigne commerciale
- ☐ Courrier dépassant de la Boîte aux lettres avec nom et prénom
- ☐ Autre :

Confirmation du domicile

- ☐ Gardien
- ☐ Voisins
- ☐ Lieux loués
- ☐ Bailleur
- ☐ Mairie
- ☐ Police
- ☐ Gendarmerie
- ☐ Connu(e) de l'Etude
- ☐ Autre :

Coût de l'acte	
Article 6	26,40
Article 18	7,27
H.T.	33,67
Tva 19,6%	6,60
Taxe	9,15
PTT	1,05
T.T.C	50,47

La copie du présent acte comporte [4] feuillets. Visa par l'Huissier de Justice, des mentions relatives à la signification et signature.

Philippe BADER



Dominique COLELLA

De: christopherosa@abmavocats.com
Envoyé: vendredi 31 août 2018 18:14
À: Dominique COLELLA
Objet: ALICE / CASALYS

COURRIEL OFFICIEL

Ma Chère Consœur,

Je vous fais part de l'accord de mon client, Monsieur Denis ALICE sur les termes des deux avenants de renouvellement modifiés de la date d'effet de l'augmentation des loyers, soit à compter du 01 octobre 2018, ainsi que de la date d'effet de révision (pour la première fois le 01 octobre 2019).

Je lui adresse pour signature et retour par mes soins.

Restant à votre entière disposition.

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévoué.

Christophe ROSA

Société Civile Professionnelle
ETIUSON MORAND
FONTAINE
Huissiers de Justice Associés

12 Avenue de Nîmes
BP 80056
06401 CANNES SUR MER

Tel : 04.92.13.81.81

Fax : 04.92.13.81.80

coo.jussieu.morand@huissiers-justice.fr
http://www.juissiers-justice.fr

Arrondissement Judiciaire
De Grasse (Alpes Maritimes)

Edité le 06/05/2013

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

Coût (Avec Lettre)

nature	Montant
rt. 6 & 7	28.40
rt. 18	7.27
total H.T.	33.67
V.A.	6.60
titre	0.92
taxe	9.15
total TTC	50.41

Coût (Sans Lettre)

nature	Montant
rt. 6 & 7	28.40
rt. 18	7.27
total H.T.	33.67
V.A.	6.60
taxe	9.15
total TTC	49.42

Art. 6 et 7 : Droits fixes
Calculé sur le sommaire de Sans obligation pécuniaire et
Art. 18 : Fête de Déplacement (FDT)
Art. 19 : Droit d'Engagement des Procureurs
Lettre : Arrondissement

Acte soumis à la taxe

SIGNIFICATION D'UNE DECISION DE JUSTICE

(Appel possible - représentation obligatoire)
Tribunal de Grasse (Alpes Maritimes) - 06400

LE: *Quinze Mai*
DEUX MILLE TREIZE

Je soussigné, Maître Philippe BADER, Huissier de Justice à la
résidence de Mulhouse (68200), 31 rue Jean Monnet, associé au
sein de la société d'Huissiers de Justice BADER - WILLER.

A :
SA SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP, ayant son siège : 90 Rue de Guebwiller BP 10001 68265
KINGERSHEIM, prise en la personne de son représentant légal y domicilié en cette qualité

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification ci après annexée.

A LA DEMANDE DE :

Monsieur. ALICE Denis, né le 17/12/1978 à LE CANNET (06110) demeurant et domicilié 7 Avenue Saint
Nicolas Résidence Provencale 06400 CANNES

Elisant domicile en notre Etude.

VOUS TROUVEREZ CI-JOINT COPIE :

D'un jugement (RG N°10/01992) contradictoire par mise à disposition au greffe rendu par le Tribunal de
Grande Instance de GRASSE - Section des Loyers commerciaux en date du 02/04/2013

TRES IMPORTANT

Vous pouvez faire APPEL de cette décision devant la Cour d'Appel de AIX-EN-PROVENCE dans le délai
d'UN MOIS à compter de la date de cet acte.

Si vous entendez exercer ce recours, vous devez charger un Avocat près de cette cour d'appel d'accomplir
les formalités nécessaires avant l'expiration de ce délai qui est de rigueur.

Article 643 du Code de Procédure Civile.

Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de
comparution, d'appel, d'opposition, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1. Un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer ;
2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger.

Pour satisfaire aux dispositions de l'Article 680 du Code de Procédure Civile (Décret n° 81-500 du 12 mai
1981 art. 29 Journal Officiel du 14 mai 1981 rectificatif JORF 21 mai 1981) il vous est précisé que l'auteur d'un
recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre
partie.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE



AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Denis ALICE
domicilié au siège de la société SHANGRILA sis à 06110 LE CANNET - 200, boulevard du
Four à Chaux.

Ci-après dénommé « Le BAILLEUR » D'UNE PART

- La société CASALYS, société par actions simplifiée au capital de 300 000 EUR, dont le
siège est à 68260 KINGERSHEIM - 90, rue de Guebwiller, et qui est immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de Mulhouse sous le numéro 808 243 950,

Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Christophe RAPP, Président de
ladite société.

Ci-après dénommée « Le PRENEUR » D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

1. Aux termes d'un acte sous signature privée en date à Le Cannet du 16 mai 1990, Monsieur et Madame Dominique et Inès ALICE (*aux droits desquels est venu Monsieur Denis ALICE, seul héritier*) ont donné à bail commercial à la société M.M. (*aux droits de laquelle est venue en dernier lieu la société CASALYS, par suite d'une fusion-absorption intervenue avec effet au 01 janvier 2017*), des biens dépendant d'un ensemble immobilier sis à 06210 MANDELIEU - Zone Industrielle les Tourrades - Bâtiment B, comprenant un local d'une superficie actuelle de 580 m² environ (lot n°2B), ainsi que 4 parkings (lots n°2024, n°2025, n°2026 et n°2027).

2. Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé à courir le 01 janvier 1990 pour se terminer le 31 décembre 1999.

3. A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties pour le 31 décembre 1999, date d'expiration du contrat de bail, ledit bail s'est poursuivi par tacite prolongation pour une durée indéterminée à compter du 01 janvier 2000.

4. Aux termes d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de Grasse du 02 avril 2013, lequel a fixé le montant du loyer annuel du bail renouvelé le 29 septembre 2008, à compter de cette date, la période de renouvellement dudit bail commercial a été modifiée et venait à expiration au 28 septembre 2017.

5. En date du 03 mai 2018, le PRENEUR a fait signifier à Monsieur Denis ALICE une demande de renouvellement du bail commercial précité pour une nouvelle durée de neuf années, à compter du 29 septembre 2017 ; demande à laquelle il n'a pas été fait réponse.

6. Ainsi, les parties se sont rapprochées pour matérialiser, par le présent avenant, le renouvellement du bail commercial précité pour une nouvelle durée de neuf années, à compter rétroactivement du 29 septembre 2017.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

1. Le BAILLEUR et le PRENEUR renouvellent le bail conclu en date du 16 mai 1990 concernant les locaux situés 06210 MANDELIEU - Zone Industrielle les Tourrades - Bâtiment B, comprenant un local d'une superficie actuelle de 580 m² environ (lot n°2B), ainsi que 4 parkings (lots n°2024, n°2025, n°2026 et n°2027), pour une nouvelle durée de neuf années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 29 septembre 2017.

2. Le loyer annuel est fixé d'un commun accord, à compter du 01 octobre 2018, à la somme de quatre-vingt-dix-sept mille cent cinquante-deux euros et trente centimes hors taxes (97 152,30 EUR H.T.) et hors charges.

3. Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, le 01 octobre de chaque année (et pour la première fois le 01 octobre 2019), en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national des loyers commerciaux tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, l'indice de référence étant le dernier publié au 01 octobre 2019, soit celui du deuxième trimestre de l'année 2019.

Lors de chaque révision annuelle, le loyer sera révisé sur la base du montant du loyer de l'année n-1, en fonction de l'indice ayant servi à réviser le loyer de l'année n-1 et de l'indice correspondant au même trimestre de l'année n.

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.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties ; si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

4. Toutes les autres clauses et conditions, quelles qu'elles soient, du bail précité, non contraires au présent avenant de renouvellement, demeureront inchangées et continueront à recevoir pleine et entière application.

5. Tous les frais, droits et honoraires des présentes (en ce y compris l'enregistrement du présent acte) seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Fait à Le Cannet,
Le 31 août 2018
En quatre exemplaires, dont un
pour l'enregistrement

Monsieur Denis ALICE (*)

Pour la société CASALYS
Monsieur Christophe RAPP (*)

(*) Parapher toutes les pages et signer sous la mention manuscrite « Lu et approuvé ».

Annexe 3

Bail commercial en date du 01 décembre 1989 (Lot n°12 et lots n°156, n°157, n°155 ; n°159 et n°160) et renouvellements

B A I L C O M M E R C I A L

ENTRE LES SOUSSIGNES:

MONSIEUR ET MADAME CLAUDE PAGANO
demeurant : PIETRA SERENA
67, CHEMIN DE LA SERENA
06100 NICE

Ci-après dénommé le BAILLEUR

D'une part,

ET :

LA S.A.R.L "M M" Société à Responsabilité Limitée au capital de 60.000F ayant son siège à NICE (06300) 161 Boulevard du Mont Boron immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le n° B 353 873 631. représentée par son GERANT en exercice MONSIEUR DONATI BERNARDO né le 24 OCTOBRE 1949 à CARRARA (ITALIE) de nationalité italienne demeurant à CAGNES SUR MER (06800) chemin des gros buaux, nommé à cette fonction en vertu de l'article 21 des statuts de ladite société.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR" :

D'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le bailleur donne, par les présentes, à bail à louer, à usage commercial au Preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

ZONE INDUSTRIELLE LES TOURRADES
06210 MANDELIEU

C. P.

DB

GP

ARTICLE 1 - DESIGNATION :

Un local sis à MARDEUIL (51210) ZONE INDUSTRIELLE
TOURRADES dans le bâtiment 3 portant le n°18 d'une surface
environ 190 m2 avec bureau, 30 m2 sanitaire, propreté
ainsi que 43 m2 de loge portant les n° 136, 137, 138, 139
selon plan de situation annexé aux présentes.

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir
visités en vue des présentes sans qu'il soit nécessaire d'en
faire une plus ample désignation que celle faite ci avant et
les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils
existent s'étendant sa poursuite et comportent avec toutes
leurs dépendances.

Article 2 - DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf
années entières et consécutives qui commenceront à courir le
12^{ER} DECEMBRE 1989 pour se terminer 30 NOVEMBRE 1998. Il cessera
dans les conditions fixées par la législation sur les
baux à usage commercial, industriel ou artisanal.
Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration
d'une période triennale en avisant le Bailleur par acte
extra-judiciaire. Signifié au plus tard six mois avant
l'expiration de la période en cours.

Article 3 - ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les
parties à l'entrée du Preneur et sera annexé aux présentes. En
cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne
serait pas ainsi dressé, et notamment si le Preneur faisait
défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en
parfait état.

Article 4 - DESTINATION :

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes dans
le cadre de son activité et à l'usage exclusif de l'équipement
de la maison, de la personne, du bricolage à l'exclusion de
toute autre activité.

paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code
Civil.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des
autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à
l'exercice de son activité dans lesdits locaux.
Pendant toute la durée du bail, il s'oblige à se conformer à
tous règlements, arrêtés, injonctions administratives et à
exécuter à ses seuls frais risques et périls tous travaux en
résultant le tout de manière à ce que le bailleur ne soit
jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et
conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent,

83

✓ SR GP

que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

La modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des Baillieur et Preneur. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Baillieur ne devront jamais être considérées comme ni de la même avec le temps, le Baillieur pouvant toujours y mettre fin.

Article 5 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE :

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Baillieur, pendant toute durée du bail, aucune mise en l'état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, y compris celles imposées par l'autorité administrative, à la seule exception des grosses réparations telles que prévues par l'article 606 du Code Civil. Les travaux de conformité, résultant de l'activité du Preneur devront être exécutés dans les conditions précisées à l'article 7 du présent chapitre et restent à sa charge même si ceux-ci touchent au gros-œuvre, le Baillieur n'étant pas garant de la conformité des locaux à l'égard de l'application des règlements administratifs et de police.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Baillieur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Baillieur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriatrice.

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété et celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tous organismes créés éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail, ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres locataires ou copropriétaires. Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le Baillieur soit en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que gardiens, eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseur, monte-charges, etc... soit en cas de vol, de cambriolage de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, d'émeutes, d'acte de vandalisme ou de banditisme.

Article 6 TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS :

DS

Re D GP

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédant celle quarante jours. Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien le nettoyage en général, toutes réfection ou tout remplacement des qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projets tels que plans, notes techniques, etc. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons mobiles et amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors de son départ ou de celui de ses ayants droit ou ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le local faisant l'objet du présent bail de location est mitoyen à un autre local loué par le preneur et communiquant avec celui-ci par une ouverture.

En cas de résiliation du présent bail quel qu'en soit l'initiateur et le motif, le preneur s'engage expressément et irrévocablement à reconstruire en totalité le mur de séparation de manière à ce que les limites des deux locaux soient définies.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni signe ni réaliser une installation quelconque intéressant l'apparence

DS 16 GP

extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui s'interdit, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, valant des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 6 Bis - CONDITION PARTICULIERE

Le bailleur autorise le preneur à effectuer les travaux suivants :

- percer les murs
- rapposer des enseignes en toiture
- créer des planchers intermédiaires
- aménager les façades en vitrines et les peindre

Les travaux seront effectués sous le contrôle d'un technicien du bâtiment au choix du bailleur ou agréé par ce dernier. Le tout aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur déclare avoir eu parfaite connaissance du règlement de copropriété et fera son affaire personnelle des démarches nécessaires dans le cadre des travaux qu'il projette de réaliser de manière à ce que le bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le local, objet du présent bail comporte une ouverture permettant la communication avec le local N° 2B situé dans le bâtiment B qui est la propriété de Monsieur et Madame Dominique ALICE et qui fait également l'objet d'un bail au profit du preneur.

Il est convenu, par ailleurs, que le bailleur concède au preneur la gratuité du loyer pour la période du 1er décembre 1989 au 15 décembre 1989.

Article 7 - ENTRETIEN

Le preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrit tous contrats d'entretien. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à la refonte de toutes les peintures au moins tous les cinq ans. Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, au frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres, au

DP DB LP GP

Baillieur, en vertu du règlement de copropriété.
Le Preneur ne devra, en aucun cas, être tenu de laisser faire
qui puisse léser les lieux et il devra prévenir immédia-
tement le Baillieur de toute atteinte qui serait portée à la
propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui
viendraient à se produire dans les locaux loués et qui
rendraient nécessaires des travaux incombant au Baillieur.

Article 8 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX :

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser les
représentants du Baillieur visiter les lieux à tout moment,
pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande
du Baillieur, toutes les justifications qui pourraient lui être
demandées de la bonne exécution des conditions du bail.
Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Baillieur ou
ses représentants, en cas de résiliation du bail, pendant une
période de six mois précédant la date effective de son départ,
et souffrir l'apposition d'écritaux ou d'affiches, à tels
emplacements convenant au Baillieur pendant la même période.

Article 9 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES :

Le Preneur devra payer les contributions personnelles
mobilières, les taxes professionnelles ou relatives à son
commerce, les taxes locatives et autres de toute nature, ~~la~~
~~taxe d'habitation relative aux locaux loués~~, supporter la
taxe et/ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la
taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes
nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et
augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature
et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter
lesdites contributions et charges en cours de bail, et
rembourser au Baillieur les sommes avancées par lui à ce sujet.

Article 10 - RESPONSABILITE - RECOURS :

Le Baillieur s'engage à garantir l'immeuble contre les
événements d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux.
Le Preneur s'engage à rembourser au Baillieur la surprime
éventuelle que celui-ci aurait à acquitter par rapport aux
taux des risques réputés simples, du fait de l'activité
déployée dans les lieux par le Preneur.
Le Preneur s'engage à faire assurer, auprès de Compagnies
notablement solvables, toutes installations et aménagements,
objet mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant ou
appartenant à un tiers et dont il serait le gardien, contre
l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et se faire
garantir contre les risques professionnels de son activité,
les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers,
les bris de glaces et généralement tous les autres risques
assurés par les locataires dans les polices multirisques des
Compagnies.

Il devra maintenir et renouveler ses assurances, pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout au Bailleur, à la première réquisition de sa part, et par la première fois lors de la signature du présent bail, il devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'Assemblée Plénière des Compagnies et des Sociétés d'Assurances. Dans le cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les Compagnies d'Assurances, formeront la garantie du Bailleur aux lieu et place du matériel et des objets et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement.

A cet effet, les présentes valent transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui bien sera. 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 s'engage à aviser, par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur, la copropriété et les autres locataires de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci telle que changement, augmentation de stocks, etc. Faute de s'y conformer, il s'engage à supporter les conséquences issues du non respect de l'article L-113-4 du Code des Assurances qu'il aura fait supporter à son Bailleur.

Article 11 - CESSION DE BAIL :

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sauf à un successeur dans son commerce ou son entreprise, ou en cas d'apport en société, sous réserve d'en avoir avisé le Bailleur par écrit, dans le mois précédant la cession. Dans tous les cas de cession, le Bailleur se réservera la faculté de participer à la signature de l'acte de cession. Si le Bailleur ne participe pas à la signature de l'acte, le cédant devra lui notifier la cession dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, dans le mois suivant sa prise d'effet. Le cédant, dans tous les cas de cession, demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire tant pour le paiement des loyers et des charges que pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail, pour la durée restant à courir de celui-ci. Une expédition de l'acte de cession ou d'apport, s'il est notarié, ou un exemplaire dûment enregistré, s'il est sous seings privés, devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, et dans le mois de la signature, afin de lui permettre de s'assurer du respect et de la présente clause. Faute, par le cédant, d'avoir respecté la présente clause, la cession ne sera pas opposable au Bailleur, celui-ci se réservant alors la faculté de résilier le présent bail.

Do *RC CP GP*

Article 11 BIS - SOUS LOCATION :

La sous location sera accordée dans la même destination exclusivement, à usage par le preneur de l'arlier garant et responsable solidaire de son sous locataire vis à vis du Bailleur pour toutes les clauses, charges et conditions du bail.

Le bailleur n'ayant de rapport qu'avec le preneur principal. Le bail de sous location ne pourra en aucun cas excéder la durée du bail principal.

Article 12 - RESTITUTION DES LOCAUX :

En fin de bail, le Preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le Bailleur de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours. Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration de bail, rendre les lieux loués en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée par lettre recommandée avec accusé de réception émanant du Bailleur, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail : au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixes pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge du Preneur qui autorise expressément l'huissier à pénétrer dans les locaux.

Si les réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un Bureau d'Etudes Techniques ou des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix, le montant étant payé par le Preneur. Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Le Preneur, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au Bailleur une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à 0% I.T.C. du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris.

Article 13 LOYERS :

80 76 CP GP

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel CENT TREIZE MILLE FRANCS (13.000

et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 13 ci-dessus, outre la T.V.A. outre la provision aux charges.

Article 14 - ACCESSOIRES DU LOYER :

Le Preneur rembourse au Bailleur la quote-part de l'ensemble des charges, contributions, assurances, taxes et prestations, telles qu'établies par le syndic de copropriété notamment pour l'entretien des parties communes, le fonctionnement des installations communes et l'administration de la copropriété au prorata du nombre de millièmes de charges générales ou spéciales affectés aux lots loués. Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision versée par le Preneur avec chaque terme et, dont le montant est fixé à un minimum de CINQ CENTS FRANCS PAR MOIS (500 F).

Le Bailleur se réservant la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges. A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par le syndic.

Article 15 - TAXES ET DROITS :

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes et droits. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou du droit de bail ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution, ou tout autre droit, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 16 - MODALITES DE REGLEMENT :

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en termes de paiement égaux et d'avance les premiers de chaque mois. Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, outre en majoration forfaitaire de 10% du montant de la quittance de loyer, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de base bancaire augmenté de deux points.

Article 17 - DEPOT DE GARANTIE :

83

Handwritten signature and initials: R. H. GP

pour garantir l'exécution des obligations locatives, le
Préneur verse au Bailleur, qui le reconnaît, une somme de
TROIS MOIS de loyer et à titre de dépôt de garantie la
somme de TREIZE CENTRE MILLE CING CENT FRANCS

5234

Le dépôt ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la
dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le
départ du Préneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes
les clauses et conditions du bail, notamment après exécution
des travaux de remise à parfait état des locaux loués.
En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus
fixé, le présent dépôt de garantie sera réajuster
proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes
conditions.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite
d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque
imputable au Préneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur
au titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous
autres.

Article 18 - GARNISSEMENT :

Les lieux loués devront être garnis en tous temps, et jusqu'à
la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériel,
mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes
pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur
du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et
obligations du présent bail. Le Bailleur se réserve le droit
de vérifier sur place ledit garnissement.

Article 19 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'échelle mobile
suivante : il variera automatiquement tous les ans à la date
anniversaire de la prise d'effet du présent bail
proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du
coût de la construction publiée par l'INSEE.
Pour la première, l'indice de base est : celui du 2E TRIMESTRE
1989 soit 924

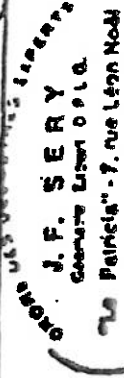
Il sera comparé au dernier indice publié à la date
d'anniversaire du bail.

Pour les années ultérieures seront comparés à l'indice retenu
pour la réévaluation précédente et le dernier indice publié à
la date d'anniversaire du bail.

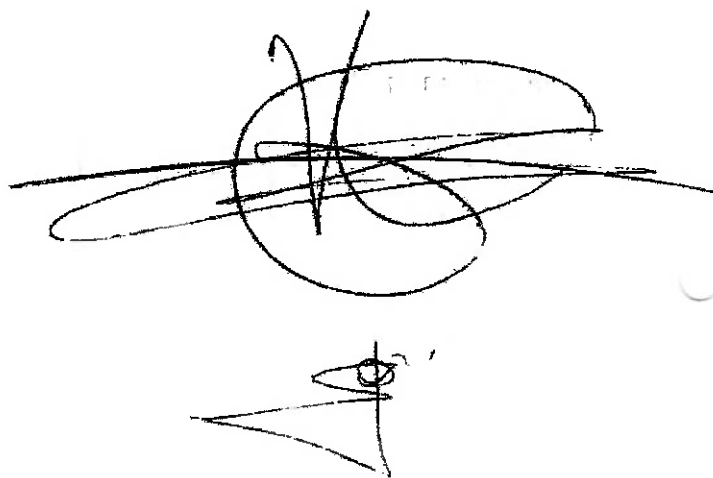
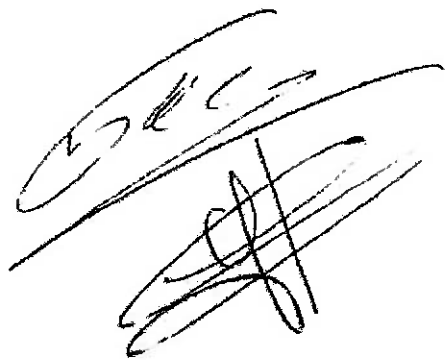
En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi,
le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans
les conditions et selon le coefficient de raccordement
publiés. En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-
dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé
d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, par un
expert choisi par les parties sur la liste des experts des
baux commerciaux. Si les parties ne s'entendent pas sur
le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le

DB 16 GP GP

univ



2.02.79



AVENANT DE RENOUVELLEMENT

DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

Monsieur Claude PAGANO né le 1^{er} avril 1924 à PARIS (XIII^{ème}) et Madame GINETTE PAGANO née SAYET le 26 septembre 1947 à SAINT-ETIENNE (Loire), demeurant « Les Empereurs » 8, rue Spitalieri à NICE (06000).

Ci-après dénommé « Le Bailleur »

d'une part

ET :

La Société d'Exploitation RAPP – S.E.R. – Société Anonyme Immatriculée au RCS de MULHOUSE sous le numéro 562 038 216 au capital de 20.000.000 €, dont le siège social est établi à KINGERSHEIM (68265) 90 rue de Guebwiller, représentée par son Président du Conseil d'administration et Directeur général, Monsieur Philippe RAPP, domicilié en cette qualité audit siège.

Ci-après dénommé « Le Preneur »

d'autre part.

Exposé préliminaire

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à CANNES du 1^{er} décembre 1989, Monsieur et Madame Claude PAGANO ont donné à bail à loyer à la SARL « MM » un local sis à MANDELIEU (06210) zone industrielle « Les Tourrades », dans le bâtiment B, portant le n° 12 avec bureaux, ainsi que 5 parkings portant les n° 156, 157, 158, 159 et 160, à usage de l'équipement de la maison, de la personne et du bricolage.

CL C P

Ce bail commercial a été conclu pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} décembre 1989 pour finir le 30 novembre 1998.

Ledit bail s'est poursuivi par tacite reconduction.

Par suite de la fusion-absorption de la SARL « MM » par la Société d'Exploitation RAPP -S.E.R.- à effet du 31 mars 2001, cette dernière est, depuis lors titulaire du bail susvisé.

Le preneur ayant amiablement sollicité le renouvellement de son bail, les parties se sont rapprochées et ont convenu des modalités du renouvellement ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Article 1^{er} :

Monsieur et Madame PAGANO, par ces présentes, donnent à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à la Société d'Exploitation RAPP - S.E.R. -, qui accepte les locaux dont la désignation suit, dépendant du bâtiment B de la zone industrielle « Les Tourrades » à MANDELIEU (06210) :

- le local n° 12 avec bureaux,
- 5 parkings portant les n° 156, 157 158 159 et 160.

Il n'est pas fait de plus amples descriptions des locaux loués à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper en vertu du bail auquel les présentes font suite.

Article 2^{ème} :

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} décembre 2008 pour se terminer le 30 novembre 2017.

Article 3^{ème} :

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de trente six mille euros (36.000 €) hors taxes et hors charges.

Article 4^{ème} :

La clause d'échelle mobile figurant au bail initial du 1^{er} décembre 1989 fait référence à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE (I.C.C.).

Cet indice sera remplacé par l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.), l'indice de base étant celui du 2^{ème} trimestre 2008 (101,20).

62 EP

R

Article 5^{ème} :

Toutes les autres clauses, charges et conditions au bail susvisé du 1er décembre 1989 demeurent inchangées.

Article 6^{ème} :

Les frais et honoraires des présentes sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

INFORMATIONS DU PRENEUR

- **Déclaration de sinistres indemnisés :**

Le bailleur atteste à la signature du présent bail, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, que le local n'a pas été l'objet d'un quelconque 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.

- **Etat des risques naturels et technologiques :**

Le preneur, à la signature du présent contrat, reconnaît avoir été pleinement informé des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation en vigueur ; cette information résulte de la remise par le bailleur de l'état des risques naturels et technologiques figurant au présent bail (selon les dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement) et complété sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral auprès de chaque commune du bien de situation du ou des locaux donnés en location.

- **diagnostic amiante :**

Le preneur, à la signature du présent contrat, reconnaît avoir reçu le diagnostic amiante relatif aux locaux loués.

Fait à NICE en deux exemplaires
Le 29 janvier 2010

M. et Mme PAGANO

Société d'Exploitation RAPP -S.E.R.-



Ministère de l'Écologie
et du Développement Durable

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° IAL06079061120 du 3 février 2006 mis à jour le 20 novembre 2006

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
Zone Industrielle LES TOURRADES - Bâtiment B
MANDELIEU LA NAPOULE
06210

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☒ non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒	Crue torrentielle ☐	Remontée de nappe ☐
Avalanche ☐	Mouvement de terrain ☐	Sécheresse ☐
Séisme ☐	Cyclone ☐	Volcan ☐
Feux de forêt ☒	autre ☐	

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui ☐ non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-692 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐ zone Ib ☒ zone II ☐ zone III ☐ Zone 0 ☐

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Fiche synthétique des risques naturels et technologiques concernant la ville de MANDELIEU LA NAPOULE

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

PAGANO Claude et SAYET épouse PAGANO Ginette

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

Société d'exploitation RAPP

9. Date

à NICE

20 janvier 2010

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?



direction
départementale
de l'Équipement
Alpes-Maritimes



Service
Aménagement
Environnement

Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE

Réf. : IAL06079061120

Le préfet du département des Alpes-Maritimes,
Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 R 215-27,
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à la liste des communes où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement modifié par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2006,
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE

Sur proposition de monsieur le directeur départemental de l'équipement,

ARRETE

Article 1

L'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE susvisé est modifié comme suit :

Au lieu de :

* Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la direction départementale de l'équipement, à compter du 1^{er} juin 2006, à l'adresse suivante :

<http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr> »

Lire : * Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la direction départementale de l'équipement à l'adresse suivante :

<http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr> »

Article 2

L'article 2 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune

Centre
administratif
départemental
B.P. 3003
06201 NICE
cedex 3
téléphone :
04 93 72 72 72
télécopie :
04 93 72 72 12
mél : dde-alpes-
maritimes
@equipement.gouv.fr

062

de MANDELIEU-LA-NAPOULE susvisé est modifié comme suit :

Au lieu de :

« Cette obligation d'information s'applique à compter du 1^{er} juin 2006. »

Lire :

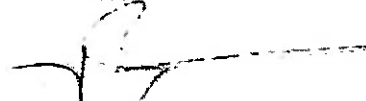
« Cette obligation d'information s'applique depuis le 1^{er} juin 2006. »

Article 3

Le dossier d'information visé à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE est mis à jour.

Fait à Nice, le 20 novembre 2006

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB-A 2439



Dominique VIAN



direction
départementale
de l'Équipement
Alpes-Maritimes



Service
Aménagement
Environnement

Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE

Réf. : LAL06079060203

Le préfet du département des Alpes-Maritimes,
Officier de la légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27,
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à la liste des communes où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement,

Sur proposition de monsieur le directeur départemental de l'équipement,

ARRETE

Article 1

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques à prendre en compte,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- la cartographie du niveau de sismicité réglementaire dans les Alpes-Maritimes,
- copie du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le ou les extraits des documents de référence permettant d'établir l'état des risques naturels et technologiques,
- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture (direction départementale de l'équipement), sous-préfecture et mairie concernée.

Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la direction départementale de l'équipement, à compter du 1^{er} juin 2006, à l'adresse suivante :

<http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr>

Centre administratif
départemental
BP 3603
06201 Nice cedex 3
téléphone :
04 93 72 72 72
télécopie :
04 93 72 72 12
e-mail : dde-alpes-maritimes
@equipement.gouv.fr

CH 62

Article 2

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement. Cette obligation d'information s'applique à compter du 1^{er} juin 2006.

Article 3

Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Article 4

Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental de l'équipement, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Nice, le 3 février 2006

Le préfet

Signé

Pierre Breuil



Préfecture des Alpes-Maritimes

MANDELIEU-LA-NAPOULE

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs
pour l'application des I, II de l'article L125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° LAL06079061120 du 3 février 2006

mis jour le 20 novembre 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 PPRn

oui ☒ non ☐

approuvé	date 19/12/2003	aléa inondation
Les documents de référence sont:		
dossier de PPRn ☒ carte de qualification des aléas ☐ périmètre d'étude ☐ carte des historiques des incendies ☐		
Les pièces jointes sont: extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte:		
rapport de présentation ☒ plan de zonage réglementaire ☒ carte des effets de site en risque sismique ☐		
règlement ☒ carte de qualification de l'aléa ☐ périmètre d'étude ☐ carte des historiques des incendies ☐		

approuvé	date 03/06/2004	aléa incendie
Les documents de référence sont:		
dossier de PPRn ☒ carte de qualification des aléas ☐ périmètre d'étude ☐ carte des historiques des incendies ☐		
Les pièces jointes sont: extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte:		
rapport de présentation ☒ plan de zonage réglementaire ☒ carte des effets de site en risque sismique ☐		
règlement ☒ carte de qualification de l'aléa ☐ périmètre d'étude ☐ carte des historiques des incendies ☐		

3. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques (PPRt)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt

oui ☐ non ☒

date

effet

Les documents de références sont :

consultable sur Internet ☐

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 la zone de sismicité zone Ia ☐ zone Ib ☒ zone II ☐ zone III ☐ zone non ☐

CARTE 62

1

62 83



1:50,000
 1:100,000
 1:200,000
 1:500,000
 1:1,000,000
 1:2,000,000
 1:5,000,000
 1:10,000,000
 1:20,000,000
 1:50,000,000
 1:100,000,000
 1:200,000,000
 1:500,000,000
 1:1,000,000,000

1:50,000

BASSE VALLEE DE LA SIAGNE

Communes de Capbas (Pyrénées), Mendolieu (Gers)

(à compléter par l'utilisateur)

PLAN DE PRESENTATION DES RIBOUXES

LES RIBOUXES SONT DES RIBOUXES

1:50,000

1:100,000

1:200,000

1:500,000

1:1,000,000

1:2,000,000

1:5,000,000

1:10,000,000

1:20,000,000

1:50,000,000

1:100,000,000

1:200,000,000

1:500,000,000

1:1,000,000,000

1:50,000

1:100,000

1:200,000

1:500,000

1:1,000,000

1:2,000,000

1:5,000,000

1:10,000,000



Préfecture des Alpes-Maritimes

MANDELIEU-LA-NAPOULE

Liste des arrêtés relatifs à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour l'application du IV de l'article L125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° IAL06079061120 du 3 février 2006

mis jour le 20 novembre 2006

2. Situation de la commune au regard des arrêtés relatifs à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Evènement de type : Inondation et/ou coulées de boue

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 10/10/2005
Date de début de l'évènement : 08/09/2005
Date de fin de l'évènement : 09/09/2005
Date de parution au journal officiel : 14/10/2005

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 02/12/1987
Date de début de l'évènement : 10/10/1987
Date de fin de l'évènement : 11/10/1987
Date de parution au journal officiel : 16/01/1988

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 19/10/1993
Date de début de l'évènement : 05/10/1993
Date de fin de l'évènement : 10/10/1993
Date de parution au journal officiel : 24/10/1993

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 21/11/1994
Date de début de l'évènement : 04/11/1994
Date de fin de l'évènement : 06/11/1994
Date de parution au journal officiel : 25/11/1994

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 02/02/1996
Date de début de l'évènement : 11/01/1996
Date de fin de l'évènement : 12/01/1996
Date de parution au journal officiel : 14/02/1996

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 02/02/1998
Date de début de l'évènement : 05/11/1997
Date de fin de l'évènement : 07/11/1997
Date de parution au journal officiel : 18/02/1998

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 26/05/1998
Date de début de l'évènement : 18/12/1997
Date de fin de l'évènement : 20/12/1997
Date de parution au journal officiel : 11/06/1998

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 03/03/2000
 Date de début de l'évènement : 23/10/1999
 Date de fin de l'évènement : 24/10/1999
 Date de parution au journal officiel : 19/03/2000

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 04/02/1983
 Date de début de l'évènement : 06/11/1982
 Date de fin de l'évènement : 10/11/1982
 Date de parution au journal officiel : 06/02/1983

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 03/04/2001
 Date de début de l'évènement : 24/12/2000
 Date de fin de l'évènement : 25/12/2000
 Date de parution au journal officiel : 22/04/2001

Evènement de type : Sécheresse/réhydratation des sols

La commune a fait l'objet d'un arrêté Dfavorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 20/12/2005
 Date de début de l'évènement : 01/07/2003
 Date de fin de l'évènement : 30/09/2003
 Date de parution au journal officiel : 31/12/2005

Evènement de type : Mouvements de terrain

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 29/05/2001
 Date de début de l'évènement : 06/11/2000
 Date de fin de l'évènement : 06/11/2000
 Date de parution au journal officiel : 14/06/2001

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 29/05/2001
 Date de début de l'évènement : 24/12/2000
 Date de fin de l'évènement : 25/12/2000
 Date de parution au journal officiel : 14/06/2001

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 20/08/1993
 Date de début de l'évènement : 24/04/1993
 Date de fin de l'évènement : 29/04/1993
 Date de parution au journal officiel : 03/09/1993

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 26/05/1998
 Date de début de l'évènement : 18/12/1997
 Date de fin de l'évènement : 20/12/1997
 Date de parution au journal officiel : 11/06/1998

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 12/06/1998
 Date de début de l'évènement : 06/11/1997
 Date de fin de l'évènement : 09/11/1997
 Date de parution au journal officiel : 01/07/1998

Evènement de type : Chocs mécaniques liés à l'action des vagues

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 06/03/2001
 Date de début de l'événement : 06/11/2000
 Date de fin de l'événement : 06/11/2000
 Date de parution au journal officiel : 23/03/2001

Evènement de type : Tempête

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 15/12/1982
 Date de début de l'événement : 06/11/1982
 Date de fin de l'événement : 10/11/1982
 Date de parution au journal officiel : 22/12/1982

Evènement de type : Inondation et/ou coulées de boue

La commune a fait l'objet d'un arrêté Favorable de reconnaissance de de l'état de catastrophe naturelle du : 19/12/2000
 Date de début de l'événement : 05/11/2000
 Date de fin de l'événement : 06/11/2000
 Date de parution au journal officiel : 29/12/2000

C. P. G. Z
 R

Ministère de l'Ecologie,
du Développement et de
l'Aménagement Durables

Préfecture de : ALPES-
MARITIMES

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Adresse de l'immeuble

Zone industrielle LES
TOURRADES
Bâtiment B

Commune

MANDELIEU-LA-NAPOULE

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Arrêtés de reconnaissance de l'état
de
catastrophes au profit de la
commune

Cochez les cases OUI ou NON
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Tempête	Arrêté en date du 15/12/1982	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/12/1987	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 20/08/1993	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 19/10/1993	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 21/11/1994	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/02/1996	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/02/1998	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 26/05/1998	☐ Oui	☒ Non
Glissement de terrain	Arrêté en date du 26/05/1998	☐ Oui	☒ Non
Glissement de terrain	Arrêté en date du 12/06/1998	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 03/03/2000	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 19/12/2000	☐ Oui	☒ Non
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 06/03/2001	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 03/04/2001	☐ Oui	☒ Non
Mouvements de terrain	Arrêté en date du 29/05/2001	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 10/10/2005	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 03/07/2007	☐ Oui	☒ Non

Déclaration de sinistres indemnisés

http://www.prim.net/formulaires_IAL/declaration_sinistres.php?in

Etabli le : 28/01/2010

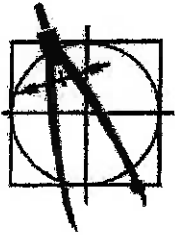
M. et Mme Claude PAGANO

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de
prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net



CABINET D'INGENIERIE
GERARD BAUTISTA
DEPARTEMENT AMIANTE
401 CHEMIN BEL AZUR

06700 SAINT LAURENT DU VAR
☎ 04 93 07 63 18 ☎ 04 93 07 93 13
N° SIRET : 344 122 579 00025
APE 742 C

M. MME PAGANO
LES EMPEREURS
8 RUE SPITALIERI
06000 NICE - FRANCE

Le 3 novembre 1999

DOSSIER : 99/1019

PROCES - VERBAL DE RECHERCHE VISUELLE D'AMIANTE

(FLOCCAGE, CALORIFUGEAGE, PAUX PLATOND)

DECRET N° 96-97 DU 07 FEVRIER 1996

MODIFIE PAR LE DECRET N° 97-855 DU 12 SEPTEMBRE 1997

ZONE INDUSTRIELLE LES TOURRADES BATIMENT B 06 MANDELIEU

Nous avons visité les locaux (parties communes zone homogène) le 2 novembre 1999 comprenant :

NIVEAU 0 (Rez-de-Chaussée)

- PLACARDS TECHNIQUES ET CANALISATIONS
- ESCALIERS

NIVEAU 1 (1^{er} Etage)

- PLACARDS TECHNIQUES ET CANALISATIONS
- TOITURE BACS ACIERS SUR CHARPENTE METALLIQUE

CALORIFUGEAGES

Matériaux désignant divers isolants thermiques utilisés pour éviter les déperditions des équipements de chauffage, canalisations et gaines.

- | | | |
|-----|---|-------|
| I | - De tels calorifugeages ont-ils été mis dans le bâtiment | NON |
| II | - Localisation dans le bâtiment | NEANT |
| III | - Description des matériaux | NEANT |

CONCLUSION

Présence d'amiante	% d'amiante
NEANT	NEANT

FLOCAGES

Matériaux constitués de fibres généralement accompagnées d'un liant pour constituer un revêtement d'aspect fibreux, velouté ou duveteux.

- | | | |
|-----|---|-------|
| I | - De tels flocages ont-ils été mis dans le bâtiment | NON |
| II | - Localisation dans le bâtiment | NEANT |
| III | - Description du matériaux | NEANT |

CONCLUSION

<u>Présence d'amiante</u>	<u>% d'amiante</u>
NEANT	NEANT

FAUX PLAFONDS

Matériaux constitués de fibres accompagnées d'un liant pour constituer un revêtement d'aspect lisse.

- | | | |
|-----|--|-------|
| I | - De tels faux plafonds ont-ils été mis dans le bâtiment | NON |
| II | - Localisation dans le bâtiment | NEANT |
| III | - Description du matériaux | NEANT |

CONCLUSION

<u>Présence d'amiante</u>	<u>% d'amiante</u>
NEANT	NEANT

CONCLUSIONS GENERALES

LE PROCES-VERBAL DE RECHERCHE VISUELLE D'AMIANTE S'AVERE NEGATIF DANS LE CALORIFUGEAGE, LE FLOCAGE ET LE FAUX PLAFOND POUR LA PARTIE PRIVATIVE DU LOCAL COMMERCIAL.

REF. ARCHIVES N° 99/0916

LE PRESENT RAPPORT A POUR OBJET DE SATISFAIRE AU DECRET N° 96-97 DU 7 FEVRIER 1996 MODIFIE PAR LE DECRET N° 97-855 DU 12 SEPTEMBRE 1997 (ARTICLES 2, 3 & 4) RELATIF A LA PROTECTION DE LA POPULATION CONTRE LES RISQUES SANITAIRES LIES A UNE EXPOSITION A L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS.

LE 4 NOVEMBRE 1999

L'INGENIEUR - EXPERT

G. BAUTISTA

M. MME PAGANO
LES EMPEREURS
8 RUE SPITALIERI
06000 NICE - FRANCE



AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

Madame Ginette SAYET veuve PAGANO née le 26 septembre 1947 à SAINT ETIENNE, demeurant à NICE (06000) 8, rue Spitaliéri

BAILLEUR

D'UNE PART,

ET :

La Société CASALYS, Société par actions simplifiée u capital de 300.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MULHOUSE sous le n° 808 243 950, dont le siège social est à KINGERSHEIM (68260) 90, Rue de Gubwiller, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Monsieur Christophe RAPP, Président de ladite Société, domicilié ès qualités audit siège.

PRENEUR

D'AUTRE PART

EXPOSE PRELIMINAIRE

Par acte sous seing privé en date à CANNES du 1^{er} décembre 1989, Monsieur et Madame Claude PAGANO ont donné à bail commercial à la Société MM le lot n° 12 dépendant d'un immeuble sis à MANDELIEU (06210) Zone Industrielle les Tourrades, bât. B, comprenant un local de 290 m² environ - lot n° 2, ainsi que 5 parkings.

Ce bail commercial a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé à courir le 1^{er} décembre 1989 pour se terminer le 30 novembre 1998; ledit bail commercial s'étant poursuivi par la suite par tacite reconduction.

B 62
1

Par suite de la fusion absorption de la Société MM par la SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP - SER, intervenue avec effet au 31 mars 2001, cette dernière est venue aux droits et obligations de la Société MM.

Par acte sous seing privé en date à NICE du 29 janvier 2010, Monsieur et Madame Claude PAGANO et la SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP - SER ont conclu un avenant de renouvellement du bail commercial précité, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} décembre 2008 pour se terminer le 30 novembre 2017.

Par acte en date du 30 juin 2017, la Société CASALYS a signifié une demande de renouvellement de son bail pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} décembre 2017.

Il est précisé que, en suite du décès de Monsieur Claudio PAGANO en date du 12 mai 2010, Madame Ginette PAGANO est seule propriétaire du local.

Le présent avenant de renouvellement a pour objet de fixer la nouvelle durée du bail commercial et également de tenir compte des dispositions nouvelles apportées par la Loi dite Loi Pinel en date du 18 juin 2014.

Toutes les autres clauses du bail et son avenant de renouvellement en date du 29 janvier 2010 demeurent inchangées.

1 - DUREE DU BAIL

La durée de la location est de NEUF (9) années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1^{er} décembre 2017 pour se terminer le 30 novembre 2026.

2 - CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent bail qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au LOCATAIRE au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois 3 mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

- **Impôts, taxes et redevances**

Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, et récupérables sur le LOCATAIRE, sont listées dans l'inventaire visé ci-avant qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement.

Conformément à l'inventaire ci-avant mentionné et annexé au présent bail, il est rappelé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage figurant dans la taxe foncière.

- **Récapitulatif des sommes versées par le LOCATAIRE à chaque terme :**

Somme versée par le LOCATAIRE à chaque terme mensuel :	
- loyer	3.213,38 €
- TVA au taux de 20 % sur la somme de 3.213,38 € :	642,68 €
- Provisions sur charges :	283,25 €

Soit un total de :	4.139,33 €

3 - DEPENSES D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent et en a une parfaite connaissance pour les occuper depuis 1989.

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

3
GPA

Le LOCATAIRE 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 BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent.
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent.
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil.
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés.
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
 - o celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, afférents aux biens loués.
 - o celles relatives aux travaux, installations, transformations, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures.
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil.
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil.

- les dépenses pour travaux et réparations rendues 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.
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages.
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

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.

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

4 - ETAT PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX

Le BAILLEUR déclare qu'aucun travaux, ni réparations ne sont prévus.

5 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au présent Bail et comprend :

- l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement sont annexés aux présentes un état des risques naturels, miniers et technologiques ainsi qu'une information sur les sinistres qui révèlent qu'il n'y a pas eu d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.

Il a été dressé un état des risques 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.

62⁵ U

Les biens objets des présentes n'ont subi aucune 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 L128-2 du code des assurances.

- l'information relative à l'amiante
- l'information relative au plomb
- le diagnostic performance énergétique

6 - FRAIS

Tous les frais et droits des présentes seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

7 - VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

Les annexes et notamment l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances visé à la clause « CHARGES, IMPÔTS, TAXES et REDEVANCES » font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.

Fait à Nice, le 1 décembre 2017
En deux exemplaires

Madame Ginette PAGANO

La SAS CASALYS

SAS CASALYS - MAISON CROZATIER
90 rue de Guebwiller
68260 KINGERSHEIM
Siret : 808 243 950 00025

600

INVENTAIRE DES CHARGES TAXES ET REDEVANCES

CHARGES, TAXES ET REDEVANCES IMPUTABLES AU BAILLEUR :

- Les honoraires et frais concernant les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil,
- Les honoraires et frais de ravalement,
- La contribution économique et territoriale du bailleur,
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers des locaux,
- La taxe foncière

CHARGES TAXES ET REDEVANCE IMPUTABLES AU PRENEUR :

- Le loyer,
- Les honoraires et dépenses relatifs aux travaux, à l'entretien et la réparation en raison qui ne constituent pas des travaux visés à l'article 606 du Code civil (y compris les travaux rendus nécessaires en raison de la vétusté ou d'un vice caché, si ces travaux ne constituent pas des travaux mentionnés à l'article 606),
- Les honoraires et dépenses relatifs aux travaux, installations, mises aux normes qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements en raison de l'activité du Preneur, si ces travaux ne constituent pas des travaux mentionnés à l'article 606,
- Les travaux rendus nécessaires à cause d'un défaut d'entretien incombant au Preneur, ou de dégradation de son fait, de sa clientèle ou de son personnel,
- Les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène ainsi que celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville,
- Les contributions personnelles (dont tout ce qui est consommable et sa contribution économique et territoriale), mobilières, toute contribution locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relative à son activité,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe de balayage

52 u