

BAIL DE SOUS LOCATION COMMERCIALE

ENTRE LES SOUSSIGNES

SCI CARBA , Société Civile est Immobilière au capital de 10.000 francs, dont le siège est sis 107 Bld du Pont de Vivaux 13010 MARSEILLE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro D 378 248 892

représentée par son Gérant Monsieur *BENITA Gabriel*

ci après désignée " LE BAILLEUR "

D'UNE PART

Et SARL LITERIE DU LANGUEDOC - Enseigne EURO LITERIE

dont le siège social est sis 69 Avenue Elie Sermet 11100 NARBONNE
immatriculée au registre du commerce et des sociétés

Représentée par Monsieur Gilles TARTAUD , Gérant

ci après désignée " LE PRENEUR " .

D'AUTRE PART

Il est préalablement exposé, puis convenu ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Suivant convention dont un exemplaire a été remis au BAILLEUR, la Société FRUCTIBAIL, Société Anonyme au capital de 32.000.000 de francs, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés sous le N° B 331 406 017 dont le siège social est à Paris 2ème, 115 rue Montmartre, a consenti à la Société un crédit bail immobilier dans le cadre des dispositions de la loi du 2 Juillet 1966, modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967.

Ce crédit bail immobilier est notamment régi par les dispositions suivantes :

Article A 13 : SOUS LOCATION :

A - 13 - 1 - Toute sous location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au locataire, sous peine de résiliation du crédit-bail.

A - 13 - 2 - Toutefois lorsque les conditions particulières prévoient que la sous-location est autorisée, le PRENEUR devra respecter les obligations suivantes :

A - 13 - 2 - 1 En aucun cas, la durée de la sous-location ne pourra excéder le temps restant à courir pour le contrat de crédit bail. Par ailleurs, la résiliation du crédit bail met fin immédiatement à la sous-location.

*Prévoir SCF
ou sous location
SARL.*

A - 13 - 2 - 2 Le PRENEUR reconnaît qu'en cas de sous-location, il restera seul tenu des obligations du contrat de crédit-bail. Tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations seront à sa charge exclusive, ainsi que les indemnités éventuelles auxquelles le sous-locataire pourrait prétendre à quelque titre que ce soit.

A - 13 - 2 - 3 Par ailleurs, et pour le cas de sous-location partielle dans les conditions fixées aux alinéas précédents, les parties reconnaissent et conviennent expressément dès à présent que dans leur commune intention, les lieux objet du bail forment un tout indivisible et que de ce fait, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au BAILLEUR qui ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations partielles à l'expiration du bail. Les dispositions de la présente clause d'indivisibilité conventionnelle devront obligatoirement être reproduite par le PRENEUR dans tout éventuel contrat de sous-location, ainsi que la renonciation expresse par le ou les sous-locataires partiels à toute action et à tout droit à l'encontre du BAILLEUR.

SCF

Tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux éventuelles sous-locations seront à la charge exclusive du PRENEUR.

A - 13 - 2 - 4 Le dépôt de garantie ainsi que toutes ses majorations dues par le sous-locataire au titre du bail de sous-location, devront être remis au BAILLEUR.

A - 13 - 2 - 5 Nantissement du loyer et du dépôt de garantie

A la garantie de toutes les sommes qu'il pourra devoir au BAILLEUR à quelque titre que ce soit en vertu de l'opération de crédit bail, le PRENEUR affecte en nantissement au profit du BAILLEUR, le montant de sa créance sur la sous-location en ce compris le dépôt de garantie.

Le BAILLEUR, au titre des loyers de la sous-location, exercera sur la créance ainsi nantie à son profit, tous les droits et prérogatives prévus par la loi au profit des créanciers gagistes.

Le présent nantissement sera réitéré et accepté par le sous-locataire.

A défaut de réitération et d'acceptation, il sera signifié au sous-locataire par les soins du BAILLEUR. Les frais de cette signification seront supportés par le PRENEUR.

En considération de la convention et de la clause particulière ci-dessus énoncée, SARL LITERIE DU LANGUEDOC et la SCI CARBA se sont

rapprochées à l'effet de conclure le présent bail de sous-location commerciale expressement autorisé par ladite convention.

En conséquence, et outre les clauses et conditions ci-après stipulées, les parties déclarent vouloir se conformer expressément à toutes les dispositions du contrat de crédit-bail immobilier énoncé en l'exposé qui précède.

La *SARL LITERIE LANGUEDOC* et la SCI CARBA reconnaissent notamment que les dispositions du décret du 30 septembre 1953, relatives au droit au renouvellement et au maintien dans les lieux, ne peuvent trouver à s'appliquer dans le cadre de la présente convention que dans les limites des droits de la Société tels qu'ils résultent du contrat de crédit bail susvisé, la SCI CARBA ne pouvant concéder plus de droits qu'elle n'en a.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

1 - OBJET DU BAIL DE SOUS LOCATION COMMERCIALE

Par les présentes, la SCI CARBA fait bail et donne à loyer à *SARL LITERIE DU LANGUEDOC* qui accepte les locaux désignés ci-après.

Le PRENEUR déclare bien connaître cet immeuble.

3 - DESIGNATION

Un location commercial situé dans la Zone commerciale de Carcassonne.

Local d'environ 500 m2 de surface sis Zone Commerciale Rallye - Rue P. Laplace à CARCASSONNE

2 - DUREE

Le présent bail de sous-location commerciale est consenti et accepté pour une durée ne pouvant excéder celle du contrat de crédit-bail immobilier désigné en l'exposé qui précède et pour une durée initiale de neuf années entières et consécutives, courant à compter du *1ER JUIN 1993* pour prendre fin le *31 MAI 2002*.

Conformément aux dispositions de la législation régissant les baux commerciaux, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les termes et les délais fixées par la loi et les usages.

3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens immobiliers loués en vertu du présent bail de sous-location commerciale devront servir au PRENEUR exclusivement à son activité de : *Distribution de literies.*

ACK

61

Le BAILLEUR décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le PRENEUR, ce que ce dernier accepte et reconnaît expressément. En outre, le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de la fourniture de gaz, de l'eau ou de l'électricité.

Par dérogation à l'article 1722 du code civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement, de la majeure partie des locaux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

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

LOYER

Le présent bail de sous-location commercial est respectivement consenti moyennant un loyer annuel égal à *cent soixante huit mille frs* (*168.000 Francs*) majoré de la T.V.A. au taux légal, payable par mois et d'avance le premier jour de chaque mois et et pour la première fois le *1ER JUIN 1993*

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule des 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 présente clause demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire. Si dans ce cas le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR versera au BAILLEUR, le jour de la prise d'effet du présent bail une somme de *VINGT HUIT MILLE FRs (28.000 Francs)*) à titre de dépôt de garantie égale à *deux* mois de loyer.

→ SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

TCa

CT

Conformément aux dispositions des articles 34 et 34 - 8 du décret du 30 septembre 1953, modifié par l'article 14 de la loi N° 65-356 du 12 mai 1965 et l'article 4 de la loi N° 71-585 du 16 juillet 1971, le PRENEUR, dans les conditions prescrites par lesdits articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au BAILLEUR l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter, savoir :

→ Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Ils les entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

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

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des fermetures des locaux loués, lesquels devront être maintenues constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures refaites au moins tous les six ans.

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Il aura à sa charges toutes les transformations et répartitions nécessitées par l'exercice de son activité. Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement des murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

ACR GT

LE PRENEUR souffrira l'exécution, de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il serait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble où il se trouve, et le PRENEUR ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours.

Le PRENEUR devra jouir dans les lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois par an.

Plus particulièrement, en ce qui concerne l'exploitation de son activité, le PRENEUR devra accomplir en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. Son établissement devra être constamment ouvert et achalandé, sauf les fermetures d'usage.

Aucun étalage ne pourra être fait sur la voie publique, sauf autorisation administrative préalable. Le PRENEUR ne pourra faire entrer, ni entreposer, dans les locaux des marchandises présentant des risques ou des inconvénients.

Le PRENEUR devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnels et en justifier à toute réquisition du BAILLEUR et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il remboursera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celle énumérées par l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948.

Il devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant le cours du bail, par une Compagnie solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, le dégât des eaux et toutes autres risques et devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-loyer en tout ou partie des locaux loués sans le consentement exprès et par

écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce.

Dans tous les cas, le PRENEUR, demeurera garant solidaire de soncessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués.

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou leur architecte et tous les entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le jugera à propos.

Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quate heurs par jour, de 14 h à 18 h, à l'exception du dimanche.

Il rendra les clefs des locaux le jour ou finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de reporter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses deet conditions du bail.

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du BAILLEUR.

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'interdit de faire apport de son droit au bail à une Société de quelque forme que ce soit, et de donner son commerce en gérance même libre, sauf autorisation écrite expresse préalable de BAILLEUR. Dans le cas où le PRENEUR, après accord du BAILLEUR, viendrait à faire apport à une Société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite Société devra prendre l'engagement direct envers le BAILLEUR, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la Société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du code civil.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage. Il s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués un commerce similiaire à celui du PRENEUR.

ENREGISTREMENT

En vertu de l'article 10 - 1 a de la loi N° 69 - 1168 du 26 décembre 1969, le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement, sauf si cette formalité est néanmoins requise par les parties.

Le loyer sera ajusté chaque année à la date d'anniversaire de l'entrée dans les lieux en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Enquêtes Economiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier paru le jour de la signature des présentes, soit l'indice du *4ème trimestre 1992 - 1005*

FRAIS

Tous les frais, de droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir, le BAILLEUR en son siège social ou domicile, et le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à CARCASSONNE , le 25 MAI 1993
en quatre exemplaires.

Lu et approuvé



Lu et approuvé

