

**AVENANT AU BAIL COMMERCIAL  
DU 13 JUIN 2011**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**Monsieur Pierre, Clément CHEVALIER et Madame Françoise, Rolande FRUITIER son épouse,**  
Demeurant ensemble à AULT (80) – 49 rue d'Eu

Nés savoir :

Monsieur CHEVALIER à Ault (80) le 23 mars 1943,

Madame CHEVALIER à Ault (80) le 11 novembre 1948,

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu  
par Maître DURAND, Notaire à AULT (80), le 18 juin 1982, lequel régime n'a fait l'objet  
d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

Tous deux de nationalité française,  
Résidents en France.

Ci-après dénommés le « **Bailleur** »

De première part,

**ET :**

**La société LES 2'M**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros, dont le siège  
social est sis 1 place de la Mairie - 80520 WOINCOURT, immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés d'Amiens sous le numéro 814 983 052,

Dûment représentée aux fins des présentes par son gérant Monsieur Maxime BAZIRE,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »

D'autre part,

**En présence de :**

**La société GENERALE DE TELEPHONE**, Société Anonyme à conseil d'administration au capital  
de 37.962.376 euros, dont le siège social est sis à Saint-Denis (93210), 50 avenue du  
Président Wilson, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous  
le numéro 437 723 844,

Dument représentée aux fins des présentes par Madame Valérie WITTMANN dûment  
habilitée par Madame Anne-Laure Commault, Directeur Général,

*CP*

*HB*

*V.W.*

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Aux termes d'un acte sous-seing privé du 13 juin 2011 enregistré au SIE AMIENS SUD OUEST le 23 juin 2011, Monsieur et Madame CHEVALIER, demeurant ensemble à AULT (80) – 49 rue d'Eu, ont consenti un bail commercial (ci-après le Bail) au profit de la Société PHONE MOBILES SERVICES, aux droits de laquelle est venue la société GENERALE DE TELEPHONE en vertu d'un acte de cession de fonds de commerce du 30 août 2016, portant sur les biens immobiliers sis Centre commercial AUCHAN à Mers-les-Bains (80350), Avenue Pierre & Marie Curie et dont la désignation est la suivante :

*« dans une galerie marchande composée de plusieurs cellules appartenant à Monsieur et Madame Pierre CHEVALIER, située à l'arrière des caisses de l'hypermarché « AUCHAN » exploité à MERS LES BAINS (80350) – Avenue Pierre et Marie Curie – Une des dites cellules d'une superficie de 46,61 m<sup>2</sup> hors œuvre, sur un seul niveau, numérotée 212 (deux cent douze) sur le plan de distribution ».*

Ce Bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 15 juin 2011 pour se terminer le 14 juin 2020.

Les lieux loués sont destinés à l'usage suivant : « commerce, négoce et vente de tous produits et service de communication tels que matériels et services audiovisuels et de communication, appareils de haute technologie et tous services s'y rapportant ».

Par acte sous-seing privé en date du 21 septembre 2018, le Preneur a acquis le droit au bail des locaux ci-dessus désignés afin d'exploiter au sein des locaux loués une activité de vente de chocolaterie, le Bailleur ayant agréé ladite cession.

Les parties ont donc entendu formaliser un avenant au Bail du 13 juin 2011 afin de subroger la société LES 2'M dans les droits et obligations de la société GENERALE DE TELEPHONE résultant du Bail, modifier la destination contractuelle et le loyer, prévoir le versement d'une indemnité de despécialisation, les dispositions du Bail non modifiées par le présent acte demeurant en vigueur.

Le Bailleur donne également son accord pour la conclusion d'un nouveau bail au terme du Bail selon les conditions ci-après définies.

La société GENERALE DE TELEPHONE intervient aux présentes compte-tenu de sa participation au règlement de l'indemnité de despécialisation.

**C'EST DANS CES CONDITIONS QUE LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIIT :**

EP  
A

HB 2  
U.W

### Article 1. Substitution

La société LES 2'M est substituée de plein droit dans les droits et obligations résultant du Bail et elle devra notamment acquitter les loyers, charges, taxes et autres accessoires dus au Bailleur à compter du 21 septembre 2018.

### Article 2. Destination des lieux loués

Le paragraphe 1 de l'article DESTINATION DES LIEUX LOUES du Bail est modifié comme suit :

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'usage suivant :

#### **La vente de chocolats**

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de la substitution de la nouvelle destination définie au présent article à l'ancienne destination.

### Article 3. Loyer

Le premier paragraphe de l'article LOYER du Bail est modifié comme suit :

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel s'élevant à la somme de :

**14.000 euros (QUATORZE MILLE EUROS) hors taxes hors charges,**

soit la somme mensuelle de 1.166,67 euros (Mille cent soixante six euros et soixante-sept centimes) hors taxes hors charges.

La TVA est facturée en sus, au taux légal en vigueur.

### Article 4. Indemnité de déspecialisation

En contrepartie de l'autorisation de changement d'affectation du fonds, il sera versé au Bailleur à titre d'indemnité de déspecialisation une somme égale à :

**12.000,00 Euros (DOUZE MILLE EUROS) hors taxes, soit 14.400 € TTC**

dont le paiement interviendra à la date de prise d'effet des présentes comme suit :

- 7.200 euros TTC (sept mille deux cent euros TTC) à acquitter par la société LES 2'M ;

JB

V.M.

- 7.200 euros TTC (sept mille deux cent euros TTC) à acquitter par la société GENERALE DE TELEPHONE.

#### Article 5. Charges et conditions

Les charges et conditions du Bail demeurent inchangées et s'appliqueront de plein droit à l'exception de celles des stipulations qui seraient susceptibles d'être modifiées par les dispositions de la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 (dite Loi « Pinel ») telles que codifiées aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le cas échéant, en cas de contradiction entre les termes du Bail et les dispositions des articles L 145-1 du Code de commerce résultant de la codification des dispositions de la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014, ces dernières trouveront seules à s'appliquer.

#### Article 6. Accord du Bailleur sur le renouvellement du Bail

Le Bailleur donne son accord exprès au profit du Preneur pour le renouvellement du Bail du 13 juin 2011, qui prendra effet le **15 juin 2020**, pour une durée de neuf (9) années se terminant le 14 juin 2029, aux mêmes clauses et conditions, sous réserve :

- d'un loyer annuel d'un montant de 15.000 euros (QUINZE MILLE EUROS) hors taxes, hors charges, ce loyer étant révisé annuellement à la date anniversaire du bail de manière proportionnelle à la variation de l'indice de L'INSEE des loyers commerciaux (ILC). La TVA est facturée en sus, au taux légal en vigueur.

La présente vaut renouvellement du Bail et le Bailleur renonce expressément à refuser le renouvellement du Bail en application de l'article L'145-8 du Code de commerce.

Le Preneur déclare accepter les conditions de conclusion de renouvellement du bail visées ci-dessus.

Par conséquent,

- le Bailleur et le Preneur reconnaissent d'ores et déjà être engagés à compter de la date du 15 juin 2020 par un nouveau bail d'une durée de neuf ans conformément aux termes et conditions visés dans les présentes,

- la société GENERALE DE TELEPHONE ne sera plus garante du paiement du loyer, charges et accessoires à compter du 15 juin 2020.

#### Article 7 – Date de prise d'effet de l'Avenant

Le présent avenant prend effet à la date du 21 septembre 2018.

 CP

HR 4 

ANNEXE :

Annexe 1 : Bail du 13 juin 2011

Le 17 septembre 2013  
A Paris

En trois (3) exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

Le Bailleur

La société GENERALE DE TELEPHONE

Le Preneur

## POUVOIR

Je soussignée, Anne-Laure Commault, Directrice Générale de la société Générale de Téléphone, SA au capital de 37.962.376, 00 Euros, domiciliée Bâtiment 134, 50 avenue du Président Wilson, 93214 La Plaine Saint Denis Cedex, inscrite au registre du commerce de Bobigny sous le numéro B 437 723 844,

Donne pouvoir à Stéphane Pacôme, Directeur de l'Immobilier et/ou Valérie WITTMANN, Directrice Juridique, lesquels pourront agir ensemble ou séparément,

A l'effet de me représenter :

- dans le cadre de la signature de tous actes permettant la cession du droit au bail commercial portant sur un local de 46,61 m2 sis Centre Commercial Auchan à Mers les Bains (80350), Avenue Pierre & Marie Curie, et ce , moyennant un prix de cession de 100.000 euros ;
- dans le cadre de la signature d'un acte de nantissement en premier rang de fonds de commerce d'un montant de 70.000 euros, au titre du paiement du solde du prix du droit au bail cédé ;
- dans le cadre de la signature d'un engagement de caution personnelle solidaire consenti par Monsieur Maxime BAZIRE sur l'ensemble de ses biens et revenus pour un montant de 70.000 euros ;
- dans le cadre de la signature d'un avenant au bail commercial du 13 juin 2011 destiné notamment à modifier la destination des lieux loués, le montant du loyer, fixer le montant de l'indemnité de déspecialisation à 12.000 euros HT, consentir le renouvellement du bail commercial à compter du 15 juin 2020, préciser l'échéance de la garantie solidaire due par Générale de Téléphone.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, subdéléguer et, généralement, faire le nécessaire.

Fait à La Plaine Saint Denis  
Le 17 septembre 2018

Anne-Laure Commault  
Directrice Générale



1/3  
J.W.

*PCMS*

BAIL D'IMMEUBLE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Pierre, Clément CHEVALIER, retraité, et Madame Françoise, Rolande FRUITIER, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à AULT (80) – 49, Rue d'EU.

Nés savoir :

Monsieur CHEVALIER à AULT (80) le 23 mars 1943.

Madame CHEVALIER à AULT (80) le 11 novembre 1948.

Mariés tous deux sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DURAND, Notaire à AULT (80), le 18 juin 1982, préalable à leur union célébrée à la mairie de PUJOLS (47) le 21 août 1982, lequel régime matrimonial n'a fait l'objet d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents en France.

CI-APRES DENOMMES « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

- La société « PHONE MOBILES SERVICES »

Société à responsabilité limitée au capital de 7 623 Euros

Dont le siège social est : 22 Place d'Armes – 62140 HESDIN

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE-SUR-MER sous le N° 420 505 208

Représentée par Monsieur Dany WOJCIK en sa qualité de gérant de ladite société,

CI-APRES DENOMMEE « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

*FC PC SW*

*1 HB V.W*

Par les présentes, le BAILLEUR, donne bail à loyer conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce au PRENEUR, qui accepte :

#### DESIGNATION DU LOCAL ET SES DEPENDANCES

Dans la galerie marchande composée de plusieurs cellules appartenant à Monsieur et Madame Pierre CHEVALIER, située à l'arrière des caisses de l'hypermarché "AUCHAN" exploité à MERS LES BAINS ( 80350) - Avenue Pierre et Marie CURIE – Une des dites cellules d'une superficie de 46,61 m<sup>2</sup> hors œuvre, sur un seul niveau, numérotée 212 ( deux cent douze) sur le plan de distribution.

Etant précisé que cette opération de construction a été montée sous le régime de la copropriété.

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance de l'état actuel de ladite cellule et renonce à tous les recours contre le propriétaire.

Tel au surplus que ladite cellule s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

#### INFORMATION SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le BAILLEUR et le PRENEUR ont dispensé le rédacteur de l'acte de requérir, préalablement à la signature du présent bail, une note de renseignements d'urbanisme concernant les locaux.

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement les locaux. Il ajoute avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

Le BAILLEUR et le PRENEUR déchargent le rédacteur de l'acte de toute responsabilité, à ce sujet.

#### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le **15 juin 2011**.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR, aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

FC PC DW

HB  
V.W

## DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'usage suivant :

- " Commerce, Négoce et vente de tous produits et services de communication tels que matériels et services audiovisuels et de communication, appareils de haute technologie et tous services s'y rapportant"

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145.55 du Code de Commerce

Le PRENEUR exercera son activité professionnelle selon les règles et les usages propres à celle-ci, de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété à ce propos.

Il maintiendra les locaux loués à l'usage prévu, à savoir :- " Commerce, Négoce et vente de tous produits et services de communication tels que matériels et services audiovisuels et de communication, appareils de haute technologie et tous services s'y rapportant" - sans pouvoir sous aucun prétexte, même momentanément, en changer.

Il tiendra les locaux régulièrement ouverts et accessibles à la clientèle pendant un horaire identique à celui du Centre Commercial.

Il mettra en œuvre les moyens propres à cette fin, notamment en personnel.

Le magasin devra également être maintenu éclairé, même en dehors des heures d'ouverture, selon l'horaire du Centre Commercial.

## CHARGES ET CONDITIONS

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

## ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Dans les deux mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties aux frais du PRENEUR, à défaut, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

FC PCDW

3

HB

V.W

## ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien ; il supportera en outre celles visées à l'article 605 du Code Civil, le BAILLEUR n'étant tenu que des grosses réparations prévues à l'article 606 du même code à l'exclusion des réparations affectant les canalisations.

Le PRENEUR souffrira et laissera faire, sans prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, toutes les réparations que le BAILLEUR serait amené à faire en vertu de l'alinéa précédent.

## AMELIORATIONS

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

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

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

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

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

FC PC SW

HB V.W

## CONSTRUCTIONS

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à édifier toute construction qui serait nécessaire à l'exercice de son activité, sous réserve du respect par ce dernier de toutes les prescriptions ou réglementations d'urbanisme ou autres. Les travaux ainsi effectués auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, après accord de ce dernier sur le montant.

Tout construction nouvelle qui serait faite par le PRENEUR ne deviendra la propriété du BAILLEUR qu'au départ du PRENEUR.

L'accession, quand elle se réalisera, ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité au PRENEUR.

## LOCATION-GERANCE

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le PRENEUR, celui-ci pourra conférer au locataire -gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR la mise en location-gérance, obtenir au préalable son consentement exprès et par écrit, et lui remettre une copie du contrat.

Le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis à vis du BAILLEUR.

## SOUS-LOCATION

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

## CESSION

Il ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR sauf à un Acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du Cessionnaire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les PRENEURS successifs pendant toute la durée du bail.

Toute cession pourra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le BAILLEUR dûment appelé.

Il sera remis au BAILLEUR, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

FC PPDW

5

HB JW

## OCCUPATION-JOUISSANCE

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

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

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

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

## CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

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

Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

## ASSURANCES

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux couvrant le mobilier et le matériel garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Dans le cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une augmentation

FC PC *[Signature]*

6

*[Signature]*

de la tarification des assurances souscrites par le propriétaire pour garantir l'immeuble, le PRENEUR sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au BAILLEUR de ce chef.

## RENONCIATIONS A RECOURS

### PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ainsi que ses assureurs renoncent à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et ses assureurs, en cas de dommages matériels et/ou immatériels, consécutifs ou non, de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

Le contrat d'assurance souscrit par le PRENEUR devra impérativement comporter la mention de cette renonciation à recours.

### PAR LE BAILLEUR

Par réciprocité le BAILLEUR renonce également à tout recours contre le PRENEUR du fait des dommages matériels concernant l'immeuble loué.

## VISITE DES LIEUX

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

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

## LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel s'élevant à NEUF CENTS Euros (900 €) majoré des charges.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

FC PC J.W

7 1/3

J.W

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR mensuellement et d'avance, le 1er de chaque mois par virement. Le premier paiement s'effectuera par chèque le jour de la signature du présent bail. Le loyer ~~est~~ <sup>FC</sup> assujéti à la TVA.

#### REVISION DU LOYER

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent expressément que le loyer sera révisé dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions de la loi n°2008-776 du 4 août 2008, publiée au Journal officiel le 5 août 2008 -- loi dite de Modernisation de l'Economie - et en particulier du nouvel indice des loyers commerciaux ( ILC ), indice applicable aux révisions des loyers commerciaux.

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX ( ILC ), qui est composé de trois indices :

- l'indice du prix à la consommation ( IPC ) pour 50%
- l'indice du coût de la construction ( ICC ) pour 25 %
- l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur ( ICAV ) pour 25 % ».

#### DROIT D'ENTREE

La société "PHONE MOBILES SERVICES" versera la somme de VINGT DEUX MILLE Euros ( 22 000 Euros ) à Monsieur et Madame Pierre CHEVALIER et ce à titre de droit d'entrée le jour de la signature du présent bail.

Cette somme est définitivement acquise à Monsieur et Madame Pierre CHEVALIER. *le droit d'entrée est assujéti à la TVA*

#### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail par le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droits 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.

#### CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres, sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mises à la charge des locataires, en particulier, le locataire supportera la charge des ordures ménagères;

Le PRENEUR remboursera en outre le BAILLEUR de la quote part des charges.

Le calendrier et les modalités de paiement de ces charges seront donnés par le Syndic de co-propriété.

FC PC SW

dos vu

La gestion de l'ensemble des parties à usage commun du Centre Commercial, y compris les accès de parking, sera effectuée par une personne physique ou morale spécialisée qui assurera cette tâche avec le souci de la bonne marche de l'ensemble du Centre Commercial.

Le PRENEUR se conformera aux directives données par le gestionnaire dans l'exercice de sa mission (Syndic et/ou Directeur du Centre Commercial).

Outre le loyer ci-avant stipulé, le PRENEUR, remboursera au BAILLEUR sa quote part des charges communes, calculée ainsi qu'il est prévu dans le règlement de copropriété.

Il répondra aux appels de fonds qui lui seront adressés périodiquement à cet effet par le BAILLEUR.

Pour le paiement de ces charges le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR le versement lors de chaque terme d'une provision à valoir sur le compte définitif desdites charges, lequel devra être arrêté au moins une fois l'an ; le solde en plus ou en moins sera régularisé sur le terme qui suivra l'arrêté de ce compte.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

#### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée des dispositions du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission et, le cas échéant, à des travaux

FC PC  
Duv

9 HB

VW

appropriés par les mêmes personnes dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le BAILLEUR déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au PRENEUR sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du BAILLEUR.

#### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le bien, objet des présentes, étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe les parties des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble.

#### LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le rédacteur des présentes informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le rédacteur des présentes informe, en outre, ce dernier, que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le conseil municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

#### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

FC PC  
B.W

dB ✓

Enfin le PRENEUR ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare :

- que conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, l'immeuble objet dudit bail commercial est situé dans un périmètre de prévention des risques naturels prévisibles.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du bail n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

## DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est sous l'emprise d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial.
- Qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.
- Qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.
- Qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que des articles L520-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le PRENEUR déclare :

- avoir pris connaissance des dispositions précitées, des articles L631-7 à L651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

## FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige. Les honoraires du rédacteur s'élèvent à la somme de 910 Euros ( HTVA) que le preneur s'oblige à régler.

FC PC DW

11 HQ UN

**ELECTION DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR, en son domicile.
- Le PRENEUR, dans les lieux loués

Fait en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement,

A MERS LES BAINS (80)

Le 15/06/2011

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

Enregistré à : SIE AMIENS SUD OUEST - POLE ENREGISTREMENT  
Le 23/06/2011 Bordenau n°2011/1 094 Cr so n°3  
Enregistrement : 25,3  
Total liquidé : vingt-cinq euros  
Montant reçu : vingt-cinq euros  
Le Contrôleur : Marie-Françoise VILAIN  
Contrôleuse

Ext 60.1