

## BAIL DEROGATOIRE

Par la société DOCK 49

Au profit de la SARL ROBEX

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société LANGE IMMO, société à responsabilité limitée, au capital de 100 000 F.CFP, dont le siège est à Nouméa, Ducos, 30 route de la Baie des Dames, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa sous le numéro 861 427, Titulaire de la carte professionnelle « Prestations de services en Gestion immobilière » n° 2007 - 119 G, délivrée par le Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, Garantie par la Banque Calédonienne d'investissement sis, 54 avenue de la Victoire - 98800 Nouméa, représentée par son gérant, Monsieur **Jean ETTWILLER**.

Agissant en qualité de mandataire de la société **DOCK 49**, société civile Immobilière, au capital de 100 000 F.CFP, dont le siège est à NOUMEA, 30 route de la Baie des dames - Ducos, BP 27 810 - 98 863 Nouméa cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NOUMEA sous le n° 1 431 287.

Ci-après dénommée « Le Bailleur ».

D'une part

### ET :

La société **ROBEX SARL**, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 100 000 F.CFP et dont le siège social est situé à Nouméa, 6 impasse Elogette - Orphelinat, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa sous le n° 835 686, Représentée aux présentes par Monsieur **Julien COULY**, en sa qualité de gérant de ladite société.

Ci-après dénommée « Le Preneur »

De seconde part

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La société Bailleresse est propriétaire d'un immeuble bâti sis à Nouméa, 6 rue Papin, Ducos, formant le lot n°959, section industriel de Ducos, sur lequel est édifié un bâtiment à usage de docks, comprenant 8 cellules ainsi qu'un parking de 17 places.

Le Bailleur se réserve la possibilité d'établir un cahier des charges ou règlement intérieur ayant pour objet de fixer les règles, charges et servitudes, le tout d'ordre privé pour l'ensemble immobilier susmentionné et dont dépendent les lieux loués. A cet égard, Le Preneur s'engage dès à présent à respecter l'ensemble de ces dispositions dès leur application de sorte que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet. D'une manière générale, le Preneur s'engage irrévocablement à respecter l'ensemble des règles et règlements applicables à l'ensemble immobilier.

La gestion immobilière pourra être assurée par toute personne morale ou physique que le Propriétaire désignera à cet effet.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

### TEXTES APPLICABLES

Il est expressément convenu entre les parties que le présent bail est soumis :

- Aux dispositions du Chapitre V, du Titre IV, du Livre Ier, du code de commerce rendues applicables en Nouvelle-Calédonie par l'Ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 complétés par la loi n°2008-776 du 4 aout 2008 et étendue par l'ordonnance n°2009-896 du 24 juillet 2009.

32

- Aux dispositions de la Délibération du Congrès de la Nouvelle-Calédonie n° 094 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal,
- Aux clauses et conditions ci-après stipulées.

Le présent bail emporte novation par rapport à tous les autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les mêmes locaux.

### DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail commercial, au Preneur, qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit :  
Sis à NOUMEA, 6 rue Papin à Ducos :

- Les docks identifiés par le n°1 et 2 d'une superficie au sol totale de 139 m<sup>2</sup> au sol environ, mezzanine de 71 m<sup>2</sup> environ ainsi que la jouissance privative de 4 places de parkings.

La superficie mentionnée étant susceptible de variation de l'ordre de 10 % en plus ou en moins.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

Il est précisé que les locaux seront livrés en l'état à la prise de possession, **tous aménagements ou réaménagements restant à la charge exclusive du Preneur.**

Tels que lesdits biens immobiliers existent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant les avoir visités en vue du présent acte.

### DUREE

Le bail dérogatoire est consenti pour une durée ferme de deux (2) mois et quinze (15) jours à compter de la date du **17 janvier 2022, pour venir à échéance le 31 mars 2022.** Congé étant d'ores et déjà donné au Preneur pour le terme convenu.

### DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux ci-dessus désignés et objets des présentes, devront servir au Preneur exclusivement à l'usage de stockage à l'exclusion de toute autre activité.

Les parties conviennent expressément de limiter les activités exercées dans les lieux loués à celles déterminées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre. Ils ne pourront être affectés, même temporairement et/ou partiellement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles ci-dessus indiquées, sauf application des dispositions des articles L 145-47 à L 145-55 du code de commerce relatifs à la spécialisation.

L'exercice de toute activité non autorisée, de même que le défaut de respect des procédures légales constituera une infraction susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

La destination contractuelle du lieu n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation et conditions administratives quelles qu'elles soient pour l'exercice de tout ou partie de ces activités par le Preneur. Le Preneur fera, en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation afférente aux activités exercées dans les lieux loués ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit, de telle façon que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas. Le Bailleur ne peut répondre de leur non-obtention.

Le Preneur reconnaît dès à présent, avoir obtenu des autorités administratives toutes les autorisations et permis nécessaires à son fonctionnement et à la conduite de ses affaires dans sa forme actuelle. Ces autorisations et permis sont en cours de validité.



## LIVRAISON, AMENAGEMENT

### Remise des locaux

Le Bailleur livrera au Preneur les locaux, objet des présentes, en l'état, selon les modalités, les prestations et la procédure définies dans le corps du présent contrat.

Lors de la livraison des locaux, il sera dressé un procès-verbal contradictoire qui définira l'état des lieux loués. Au cas où le Preneur ne déférerait pas à la convocation du Bailleur, et si le Bailleur y avait convenance, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception et, dans le cas où cette nouvelle convocation resterait sans effet, un procès-verbal qui lui serait opposable serait dressé en l'absence du Preneur.

Ledit procès-verbal vaudra alors date de départ du bail. A défaut de procès-verbal, le Bailleur pourrait, si bon lui semble, invoquer la caducité du bail.

La délivrance des locaux ne pourra être refusée par le Preneur que si l'état des locaux rend impossible tout commencement de travaux d'aménagement.

Le Preneur accepte les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de son entrée en jouissance sans pouvoir formuler de réclamation ni demander une quelconque réduction de loyer en raison d'un mauvais état, défaut d'entretien, ou réparation.

Le Preneur ne pourra exiger aucune autre réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée.

### Aménagement des locaux loués

1 - Il est formellement convenu que le Preneur prendra à sa charge exclusive tous les travaux d'installation, d'aménagement et de décoration de son propre local, ainsi que leurs frais de conception, de suivi, de pilotage, et de la mission de sécurité.

2 - Le Preneur devra, sous son entière responsabilité, obtenir s'il ne les a pas au jour de la signature des présentes, tout permis de construire ou d'aménagement qui serait nécessaire, en vertu de la réglementation en vigueur. Il fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives et se conformera à la législation et/ou règlement en vigueur, notamment en matière de sécurité, de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée, en aucun cas.

Le Preneur devra communiquer, pour agrément préalable, au Bailleur ses plans et projets d'agencements. Le Bailleur se réserve le droit de refuser les agencements et installations de matériels qu'il jugerait incompatibles, soit avec sa sécurité, ou susceptibles d'affecter la solidité des structures.

Le Preneur ne pourra faire exécuter, dans les lieux loués, des travaux pouvant avoir des répercussions soit sur le gros œuvre tels par exemple que percements de gros murs, de plancher ou de cloison séparative de locaux contigus, soit sur la réfrigération, ou les réseaux communs, soit sur les vitrines, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur du local, soit sur la sécurité du public sans le consentement préalable exprès et écrit du Bailleur.

3 - Il est également convenu que dans le cas où l'Administration ou une autorité quelconque viendrait à exiger une modification ou des aménagements aux lieux loués et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences quelconques de ces modifications et aménagements seraient intégralement supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

4 - Il est ici précisé que le Preneur s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué de plomb et/ou d'amiante ou de tout produit pouvant être nocif.

Pour le cas où les matériaux mis en œuvre par le preneur seraient interdits par la législation et/ou les règlements en vigueur ou qu'il rentre dans leur composition de l'amiante ou des constituants nocifs, que la réglementation et/ou législation existe en début de bail ou entre en vigueur au cours dudit bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur peut exiger du preneur à tout moment et notamment à l'expiration des présentes, aux frais, risques et périls exclusifs de ce dernier, la démolition et/ou l'enlèvement des matériaux incriminés.

5 - En ce qui concerne ces travaux, installations, modifications et aménagements effectués par le Preneur, même avec l'autorisation du bailleur, ce dernier aura le choix, à la fin du présent contrat, entre la remise des lieux dans leur état primitif ou conserver en tout ou partie lesdits travaux, sans indemnité de quelque nature que ce soit.

## LOYER ET CHARGES

### Loyer

1 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à **Deux Cent Soixante Mille XPF (260. 000 F CFP)** hors charges et hors taxes que Le Preneur s'oblige à payer d'avance, entre le 1er et le 10 de chaque mois, au domicile du Bailleur ou de son mandataire, le loyer, les charges, taxes et accessoires, par virement bancaire sur le compte désigné par celui-ci.

2 - Paiement du loyer

- Date de départ du loyer : **à compter 17 Janvier 2022**
- Date de versement du premier loyer : **17 Janvier 2022**

### Indexation annuelle du loyer

Le loyer sera, actualisé puis révisé chaque année à la date anniversaire du bail automatiquement sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin et pour la première fois le 1<sup>er</sup> février 2023.

Cette révision sera fonction de la variation de l'INDICE BATIMENT DE NOUVELLE-CALEDONIE – BT 21 « tous travaux confondus », établi par l'Institut de la Statistique et des Etudes Economiques de Nouvelle-Calédonie et publié au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie (base 100 en décembre 2012), ou tout indice qui s'y substituerait.

La révision s'effectuera en appliquant au loyer initial le rapport existant entre l'INDICE BATIMENT DE NOUVELLE-CALEDONIE – BT 21 « tous travaux confondus » publié au jour de l'entrée en vigueur du bail, **l'indice du mois d'octobre 2021, soit 107,20** et le dernier indice publié à la date anniversaire de l'année considérée, (dit indice de révision) selon la formule :

$$LN = LI \times \frac{IBTT \text{ « R »}}{IBTT \text{ « B »}}$$

Et dans laquelle :

LI représente le loyer initial,

LN représente le loyer indexé, nouvellement applicable,

IBTT « B » représente l'indice de base fixé aux conditions particulières ci-dessus pour le calcul de la première indexation et indice appliqué à l'indexation de l'année précédente pour le calcul des indexations suivantes.

IBTT « R » représente l'indice de révision publié au premier janvier de l'année civile considérée;

Le nouveau loyer sera exigible sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels publiés par l'Institut de la Statistique et de Etudes Economiques de Nouvelle-Calédonie.



Si aucun indice de substitution n'était publié auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de NOUMEA statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice qui lui paraîtra le plus proche de celui adopté aux termes des présentes. L'indice ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine. Les frais occasionnés par cette expertise incomberont pour moitié à chacune des parties. Si pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligent de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

*L'application de la présente clause d'indexation ne pourra toutefois en aucun cas avoir pour effet de fixer le loyer à un montant inférieur au loyer initial.*

### **Dépôt de garantie**

Par dérogation à l'article « DEPOT DE GARANTIE » stipulé aux conditions générales, le Preneur verse à la garantie de la bonne et ponctuelle exécution des conditions du présent bail, le jour de la signature au Bailleur une somme égale à DEUX (2) mois de loyer, soit CINQ CENT VINGT MILLE FRANCS C.F.P. (520 000 F.CFP).

### **Impôts et charges**

Le Preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions, taxes fiscales, parafiscales, sociales et autres, personnels, liés à son activité ainsi que toutes factures d'eau, d'électricité, de téléphone, ramassage des ordures et autres prestations afin que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété, poursuivi ou recherché à ce sujet. Il devra en justifier à toutes réquisitions du Bailleur, notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

En outre, il remboursera au Bailleur, pendant toute la durée du présent contrat et ses éventuels renouvellements, en même temps que chaque terme de loyer, sans que cette liste soit limitative :

- Sa quote-part des dépenses supportées par le Bailleur dans toutes les charges communes de l'ensemble immobilier, qu'il s'agisse des dépenses engagées par le Bailleur, la copropriété ou toute autre organe de gestion tel que notamment :
  - Fournitures individuelles,
  - Dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations de l'ensemble immobilier en ceux compris les travaux exécutés dans les parties communes et sur les équipements communs, notamment tous les frais concernant l'entretien, la réparation, la mise en conformité, le renouvellement des installations et des équipements de toute nature y compris des ascenseurs,
  - L'éclairage des parties communes,
  - L'entretien des cours, jardins et espaces verts,
  - Ainsi que les dépenses relatives aux aménagements, au mobilier et au matériel d'exploitation des parties communes,
  - L'acquisition, la location (y compris en leasing) ou toutes réparations des parties, installations, équipements, éléments ou réseaux à usage commun, y compris celles visées par l'article 605, ainsi que les travaux résultant de mise aux normes, actuelles ou futures,
  - La quote-part des salaires et de toutes charges concernant le personnel affecté à l'immeuble tels que gardiens, personnels de nettoyage, personnel d'administration,
  - Ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic, le gestionnaire ou les organes de l'Association syndicale libre ou de l'Association Foncière urbaine libre,
  - Les honoraires de gestion de l'immeuble (syndic et/ou autres mandataires) et des lieux loués (gestionnaire pour le compte du Bailleur),
  - Les dépenses nécessaires à la protection de l'immeuble, de l'ensemble immobilier ou du site (frais de gardiennage, frais d'installation de clôture, portail, bornes de sécurité, système d'alarme, système de surveillance audiovisuelle etc.),
  - Le tout de telle sorte que le loyer soit net de toutes charges pour le Bailleur.



- Toutes les dépenses directement imputables aux lieux loués c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative,
  - Les frais occasionnés par l'entretien ordinaire, les réparations quelles que soient leur nature, ou renouvellement des ouvrages et/ou éléments composant les lieux loués,
  - Les impôts et taxes de toute nature en ce compris la taxe foncière, tous impôts et taxes actuels ou futurs afférents aux locaux loués,
  - Les frais d'élimination des déchets des parties privatives s'il y a lieu,
  - Frais d'alimentation en fluide,
  - Les frais de climatisation, le cas échéant ...

Les impôts et charges sont payables par le Preneur, mensuellement en même temps et selon les mêmes modalités que le loyer tel qu'énoncé ci-dessus, et seront assujetties le cas échéant à toute taxe future au taux en vigueur à chaque échéance. Elles seront dues, à titre provisionnel, chaque provision étant égale au douzième (provision mensuelle) du budget prévisionnel de l'année considérée. En ce cas, le montant des provisions est fixé annuellement par le Bailleur ; la régularisation des impôts et charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera effectuée, chaque année et dans la mesure du possible, au terme du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année suivante.

- Date de départ des provisions sur charges : à compter de la signature du bail
- Date de versement de la première provision pour charges : à compter de la signature du bail
- Montant mensuel des provisions sur charges mensuelles pour l'année en cours : **10 000 FCFP / mois**

## TRAVAUX ET EXPLOITATION DU LOCAL

### Entretien – Réparations

1 - Le Preneur entretiendra les locaux loués en bon état de réparations en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu en vertu des présentes, de manière à restituer les locaux loués en bon état d'entretien en fin de bail.

D'une manière générale, il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et ses abords, tant en intérieur qu'en extérieur, les vitres, la plomberie, les serrureries, les menuiseries, les appareillages électriques, de climatisation, et sanitaires, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipements et, le cas échéant les parkings et espaces ; procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, notamment dès l'apparition de graffiti ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet des fermetures des locaux loués et le cas échéant du portail et des volets roulants. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté, de fonctionnement et les peintures ou réfection des façades extérieures devront être refaites, suivant les décisions qui seront prises par le Bailleur ou le cas échéant, la copropriété.

2 - Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués. Faute de satisfaire à cette obligation, le Preneur sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

3 - En outre, le Preneur supportera toutes réparations, même non locatives qui s'avèreraient nécessaires en raison, soit de défaut d'exécution de réparations nécessaires, soit de dégradations dans les locaux loués ou toute autre partie de l'ensemble immobilier résultant de son fait, du fait de préposés, de ses fournisseurs, de ses clients ou du fait d'un tiers quelconque en relation avec l'activité du Preneur.

La réfection ou le remplacement des éléments d'équipement des lieux loués (par exemple, l'installation électrique), comme la réfection ou le remplacement des éléments d'équipement extérieur et commun de l'ensemble immobilier sont à la charge exclusive du Preneur (au prorata), qui s'y oblige expressément.



Le Preneur devra maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à son local et souscrire auprès d'une entreprise agréée par le Bailleur un contrat d'entretien, pour les systèmes de traitement d'air, de climatisation, de désenfumage .... Il devra faire entretenir, réparer (et couvrir par ses assurances en responsabilité) les canalisations (air, eau, électricité, écoulement, ...) desservant ses locaux, jusqu'au point où elles desservent les locaux d'un autre (ou des locaux inoccupés) ou les parties communes de l'ensemble immobilier.

Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, de ses locaux, selon les modalités et avec la périodicité prescrite par la réglementation applicable. Il souscrira un contrat à cette fin. Il adressera une photocopie des rapports correspondants au Bailleur dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux.

Le Preneur devra maintenir les locaux loués et leurs abords immédiats en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra y effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires quelle que soit leur nature, y compris celles prévues à l'article 605 du Code Civil. Notamment l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments vitrés, les aluminiums et de leurs huisseries lui incombent.

Le Bailleur conservera à sa charge les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du code civil. Toutes les autres réparations sont à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou encore par cas fortuit ou force majeure.

4 - Le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, pour les besoins de son exploitation, notamment en matière de protection de l'environnement (obligations relatives à l'amiante, termites etc...), d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, tant lors de l'entrée dans les lieux que durant l'exécution du présent contrat, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

5 - Le Preneur s'oblige à prendre toutes les précautions et mesures utiles visant à protéger les lieux loués contre les termites, les rats ainsi que les cafards et tous types de nuisibles.

A cet égard, les ouvrages d'agencement réalisés en bois et dérivés devront être préalablement traités contre les termites et le traitement préventif devra être également périodiquement renouvelé.

Par ailleurs, à titre de précautions, le Preneur veillera à ne pas entreposer dans lieux loués des caisses et tous types de colisage en bois ainsi que de mobiliers en bois et/ou dérivés, susceptibles d'introduire des termites.

Le cas échéant, il fera intervenir une entreprise spécialisée en désinsectisation et/ou dératisation pour préserver les locaux contre les animaux et insectes nuisibles, sauf à veiller rigoureusement à ce que lesdites caisses, colisages et les mobiliers en bois ou dérivés, entreposés soient contrôlés aux fins de s'assurer qu'ils ne soient pas affectés par les termites et autres vers à bois susceptibles de se propager ensuite à l'intérieur des locaux et d'occasionner des dégâts

Le Bailleur aura la possibilité d'accéder à tout moment aux locaux loués en vue de vérifier leur bon état d'entretien, de sécurité et de propreté et, en cas de carence du Preneur, il pourra faire exécuter aux frais du Preneur les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires dans les conditions prévues à l'article « INOBSERVATIONS DES OBLIGATIONS » ci-après.

### **Transformations – Améliorations**

Le Preneur aura à sa charge toutes les transformations et améliorations nécessaires à l'exercice de son activité sans recours possible contre le Bailleur à ce sujet. Ils devront être conformes à l'exercice de son activité et effectués dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, il ne pourra faire dans les locaux loués aucune construction, démolition, aucun percement de mur, de sol, de plafond ou de cloison, ni aucun changement de distribution sans le consentement préalable, exprès



et par écrit du Bailleur. A l'effet d'obtenir cette autorisation, le Preneur devra remettre contre récépissé au Bailleur les plans et descriptifs des travaux à réaliser.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître sa décision par écrit, remis au Preneur contre récépissé ; à défaut de réponse dans ce délai, l'autorisation sera réputée acquise.

En cas d'autorisation, express ou tacite, le Preneur devra, sous sa responsabilité, obtenir, le cas échéant, tout permis de construire ou d'aménagement qui serait rendu nécessaire en vertu de la réglementation en vigueur.

En outre, tous les travaux affectant l'aspect extérieur des locaux loués, les parties communes de l'ensemble immobilier dont ils dépendent et, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable du Bailleur, et, le cas échéant de la copropriété.

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, si bon lui semble, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif, toujours sans indemnité pour lui.

### **Exploitation des locaux**

1 - Le Preneur devra maintenir les matériels, stocks de marchandises et mobiliers en quantités et variétés suffisantes pour satisfaire à la destination du magasin, répondre du paiement des loyers et accessoires dus au titre du bail ainsi que, plus généralement de l'exécution de tous ses engagements.

2 - Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer rigoureusement aux prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ainsi qu'à celles concernant la voirie, la police, la sécurité, la législation du travail, etc., de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété, poursuivi ou recherché à ce sujet.

Le Preneur ne pourra faire entrer dans les lieux loués ni y entreposer des marchandises ou produits présentant des risques ou inconvénients quels qu'ils soient, il ne pourra faire aucun étalage hors des locaux loués ou sur la voie publique en dehors de toute autorisation préalable et écrite du Bailleur et/ou administrative, le cas échéant. Il ne pourra faire aucune décharge ni aucun déballage, même temporaire, dans les parties communes de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués.

Pour la mise en place de son enseigne, le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur (concernant les enseignes et pré-enseignes) et obtenir le cas échéant l'accord du Bailleur et/ou la copropriété de l'ensemble immobilier. Dans tous les cas, cette enseigne sera installée par le Preneur et elle demeurera sous son entière responsabilité.

D'une manière générale, l'exploitation du Preneur, qui reconnaît être parfaitement informé, devra respecter les règles de fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Le Bailleur rappelle au Preneur que le strict respect du présent article constitue une condition essentielle de la bonne exécution du bail.

### **Jouissance des lieux**

Le Preneur devra jouir des locaux loués en bon père de famille, se conformer au(x) règlement(s) de l'ensemble immobilier, existant ou à venir, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, voisins éventuels ; 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, etc. et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité, etc ...

Les activités du Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences



qui pourraient en résulter.

Il devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre et prendra toutes mesures utiles pour empêcher les odeurs désagréables. Il s'abstiendra de jeter des produits corrosifs ou inflammables dans les égouts et canalisations et sera responsable au cas où une canalisation aurait été bouchée de par son fait ou celui de ses préposés ou clients.

### Surveillance des lieux

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des locaux loués tant intérieur qu'extérieur, et renonce dès à présent à tout recours contre le Bailleur de toutes conséquences nées de vols, pillages, bris de glaces, dégradations liées à des actes de malveillance.

### Assurances

#### *1 – Assurances souscrites par le Preneur*

Indépendamment des assurances devant être souscrites par le Preneur pour ses travaux, le Preneur est tenu de souscrire au minimum, dès naissance des risques, les contrats d'assurance suivants :

Le Preneur devra assurer et maintenir constamment assuré contre les risques d'incendie, explosion, émeutes, mouvement populaire, cyclone, dégât des eaux quel qu'en soit la cause, actes de terrorisme et vandalisme, vol, pendant le cours du bail et de ses éventuels renouvellements, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les objets mobiliers matériels et immatériels et les marchandises garnissant les locaux loués ainsi que les risques locatifs, le recours du propriétaire, des voisins et des tiers (sa responsabilité civile envers tout tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux loués ou dont le Preneur pourrait être responsable), la perte d'usage à concurrence de deux années de loyers, et tous autres risques.

Le Preneur aura l'obligation de contracter une assurance contre les bris de glaces, d'en acquitter les primes et ne pourra réclamer au Bailleur le remplacement des glaces au cas où elles viendraient à être brisées, pour quelque motif que ce soit.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour une éventuelle copropriété, soit pour d'autres propriétaires ou locataires de l'ensemble immobilier, 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 garantir contre toutes les réclamations des autres propriétaires, locataires ou voisins.

Le Preneur devra communiquer ses contrats d'assurance sur simple demande du Bailleur. Il devra, en outre, justifier du paiement des cotisations.

Ces contrats devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de la suspension, notamment pour non-paiement de cotisation, ou de la résiliation des contrats.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra, à tout moment, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient paraître nécessaires pour compléter ou pour parfaire les garanties mentionnées ci-dessus.

Aussitôt qu'un sinistre se déclare, le Preneur doit user de tous les moyens en son pouvoir pour arrêter les progrès du dommage, pour sauver les biens assurés et veiller ensuite à leur conservation. Le Preneur s'engage à prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée de tout sinistre quel qu'en soit l'importance, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamée à la compagnie qui assure l'immeuble.

En cas de sinistre, il est dès à présent fait transport au Bailleur des indemnités dues par les assureurs en déduction et jusqu'à concurrence du dommage subi par lui.

#### *2. Renonciation à Recours*

Le Preneur déclare renoncer à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs à quelque titre que ce soit. Les contrats d'assurance du Preneur comportent renonciation à recours contre les mêmes personnes.

### **Cession – Sous-location**

1 - Il est interdit au Preneur de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans tous les cas de cession, le Preneur devra appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession en lui adressant un projet d'acte un (1) mois au moins avant la date de la cession. Il devra en outre lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'original enregistré, de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire, et lui signifier la cession par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En tout état de cause, le cédant restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et/ou charges par le Preneur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

2 - Toute mise en location-gérance est, par principe interdite, sauf accord préalable, exprès et par écrit du Bailleur auquel le contrat sera communiqué préalablement pour avis, par lettre recommandée avec accusé réception et devra comporter l'intégralité des conditions de cette mise en location-gérance ainsi qu'une clause de résiliation de plein droit en cas de cession du fonds de commerce.

3 - Le Preneur ne pourra ni sous-louer ni se substituer aucune personne physique ou morale dans les lieux loués, même à titre gratuit. Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que le preneur dans les lieux loués est formellement interdit.

Le Preneur occupera et exploitera personnellement les lieux loués. Il s'interdit de sous-louer ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

Néanmoins, par dérogation au principe stipulé ci-dessus, le Preneur pourra consentir avec l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, des sous-locations partielles.

Le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, le sous-bail éventuel n'ayant d'effet que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que le local forme un tout indivisible, indépendamment de la configuration de la chose louée et les parties conviennent expressément que l'ensemble de la location est considérée comme formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

En conséquence le sous-locataire ne pourra opposer au Bailleur aucun droit à maintien dans les lieux ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Le Preneur devra s'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurance de même qualité que les siennes, et prendre toutes les dispositions pour que le sous-locataire soit à même d'en justifier à première demande du Bailleur et pour la première fois lors de la signature du sous-bail.

Il devra également s'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.



Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail principal qui prévaudront.

En tout état de cause, l'acte de sous-location devra obligatoirement reproduire in extenso le texte des paragraphes précédents de telle sorte que le sous-locataire soit clairement informé de ce que le Local forme un tout indivisible dans la commune intention des parties, il ne dispose d'aucun droit direct opposable au Bailleur, l'expiration ou la résiliation du Bail entraînant immédiatement et de plein droit celle du sous-bail.

En tout état de cause, il est rappelé que les Locaux forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

4 - Dans tous les cas, le Bailleur devra être appelé à tout acte de cession, sous location ou location-gérance et il devra lui être remis, sans frais pour lui, une copie exécutoire de l'acte s'il est notarié ou un original de l'acte s'il est sous-seing privé.

#### **Visite des lieux**

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses représentants pénétrer dans les locaux loués pour une visite annuelle.

En outre, le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants et tous entrepreneurs ou ouvriers mandatés par ce dernier pénétrer dans les locaux loués pour constater leur état, entretenir et réparer les locaux loués lorsque cela s'avèrera nécessaire en vertu des dispositions des présentes. Dans les six mois qui précéderont la sortie, il devra laisser visiter les locaux loués aux personnes qui se présenteront pour les louer.

#### **Remise des clés**

Le Preneur rendra les clés des locaux loués le jour où finira son bail ou le jour du déménagement, si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

#### **Restitution des locaux en fin de bail**

A l'expiration du bail, le Preneur devra rendre les locaux loués en bon état, un document descriptif contradictoire étant dressé lors de la restitution des clés sur convocation du Bailleur. Faute par le Preneur d'être représenté, lors de son établissement, il lui sera opposable.

Il est rappelé que pour les travaux d'installations, modifications, améliorations effectuées par le Preneur, le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif ou conserver, en totalité ou en partie, les travaux effectués par le Preneur, sans indemnité.

#### **Destruction ou expropriation**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de quelque nature que ce soit. En cas de destruction partielle des locaux loués, le présent bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, sans préjudice pour ce dernier de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise en alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée directement contre l'administration ou l'autorité responsable.

#### **Dispositions diverses**

Je

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la fréquence ou 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 préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

Le Preneur ne pourra en aucun cas se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne consent aucune garantie quant aux difficultés éventuelles d'accès au local, comme aux insuffisances temporaires ou définitives de signalisation.

Le Preneur ne pourra en aucun cas se plaindre ni formuler aucune réclamation si la libre circulation ou la disposition des parties faisant l'objet d'une utilisation commune venait à être modifiées ou restreintes. Il en sera de même si certaines de ces parties sont de façon temporaire affectées à l'animation commerciale, ou si des stands de vente y sont installés pour toutes marchandises.

Le Preneur ne pourra arguer de ces modifications ou affectations pour prétendre à une modification du montant de son loyer ou des charges lui incombant.

### **Esthétique, Enseigne, publicité**

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique du local et de l'ensemble immobilier devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur les vitrines, ou sur les façades sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le Preneur devra obtenir pour toute enseigne, l'autorisation du Bailleur. En cas de refus, le preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité. Les enseignes du Preneur ne pourront en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou sur le toit.

Il est précisé que le bailleur se réserve la faculté d'implanter, de laisser implanter ou louer des panneaux, espaces publicitaires ou tout autre support sur ou dans l'ensemble immobilier, en ce compris les murs extérieurs des lieux objets des présentes.

### **Inobservations des obligations**

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge aux termes du bail ou de ses documents annexes, le Bailleur ou son mandataire aura la faculté, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue ou de faire réparer les conséquences de sa carence par toute personne de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Le Bailleur se réserve en outre la faculté, dans ce cas, d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée, le délai de mise en demeure étant de huit jours pour les obligations autres que celles pour lesquelles la loi impose l'observation d'un délai d'un mois.

### **RECOURS**

Le Preneur renonce à tous recours et actions contre le Bailleur, notamment en diminution de loyer, sauf négligence ou faute caractérisée de ce dernier :

- en cas de vol ou de tout autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assurant notamment aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou tous autres fluides ;
- en cas de modification du gardiennage ou du concierge ;



- en cas de dégâts causés aux Locaux et aux objets s'y trouvant, notamment par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur;
- en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients ou de tiers généralement quelconques, le Preneur devant faire son affaire personnelle de ses recours directs contre les auteurs de troubles.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Toutes les clauses et conditions du présent bail sont de rigueur.

En cas d'inexécution par le Preneur d'une quelconque des obligations mise à sa charge par le présent bail et/ou ses annexes et après expiration d'un délai d'un mois suivant sommation d'exécuter l'obligation méconnue ou commandement de payer resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Il est expressément convenu entre les parties que cette résiliation pourrait intervenir quelque soit la cause et ou l'ancienneté de la créance ou l'obligation non respectée.

L'acquisition par le Bailleur de la présente clause résolutoire ne mettra pas fin aux obligations du Preneur et notamment à celle de payer les loyers et charges échus non réglés.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts.

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.

### **INTERETS DE RETARD**

Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt depuis la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure. Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majoré de cinq points.

Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais contentieux résultant de son retard, et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

Au cas où le Preneur n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc... mis à sa charges par les présentes et leurs annexes, et si le Bailleur en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du Bailleur au taux indiqué ci-dessus.

### **CLAUSE DE SUBSTITUTION DU BAILEUR**

Il est expressément convenu que le Bailleur aura la faculté de se substituer toutes personnes physiques ou morales de son choix ou de leur céder les droits résultant du présent bail. Le Preneur en sera alors informé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur accepte d'ores et déjà la novation par changement de Bailleur qui en serait la conséquence, et les effets qui pourraient s'y attacher.

### **INDIVISIBILITE DU BAIL**

Le bail est stipulé indivisible au bénéfice exclusif du Bailleur ; en cas de co-preneurs, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

### **DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

Les droits d'enregistrement des présentes seront exclusivement dus par le Preneur qui, dès à présent, requiert la formalité et qui s'engage à régulariser ultérieurement, le cas échéant.

### **ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

- Pour le Preneur : dans les lieux loués,
- Pour le Bailleur : en son siège social indiqué en tête des présentes.

En cas de litige sur l'interprétation ou sur l'exécution des présentes conventions, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux de NOUMEA qui seront seuls compétents.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires ou toute formalité des présentes et ceux qui en seront, l'objet, la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui accepte expressément et qui s'oblige à leur paiement. Le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, les frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

### **ACCEPTATION**

Tout ce qui précède est expressément et respectivement accepté par les parties soussignées.

Fait en autant d'originaux que de parties, plus un pour l'enregistrement,

A NOUMEA, le 14 janvier 2022

**Le Bailleur**  
**LANGE IMMO**  
Représenté par  
Jean ETTWILLER

**Le Preneur**  
**SARL ROBEX**  
Représenté par  
Monsieur Julien COULY

