

 CAPITAL SECURITE ENVIRONNEMENT NOUVELLE CALEDONIE	DOC – N°	2020 CAPSE 10880-01-DDAES rev2
	TYPE	Dossier de demande d'autorisation d'exploiter simplifiée
Titre	DDAES Installation de dépollution de véhicules hors d'usage – ZI de Numbo	

ANNEXE CONFIDENTIELLE

 CAPITAL SECURITE ENVIRONNEMENT NOUVELLE CALEDONIE	DOC – N°	2020 CAPSE 10880-01-DDAES rev2
	TYPE	Dossier de demande d'autorisation d'exploiter simplifiée
Titre	DDAES Installation de dépollution de véhicules hors d'usage – ZI de Numbo	

ANNEXE 1

Baux de location

**AVENANT N°1
BAIL COMMERCIAL AU
Par la société NUMBO FOUR
Au profit de la société AUTOCHOC**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **LANGE IMMO**, société à responsabilité limitée, au capital de 100 000 F.CFP, dont le siège est à 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 et, 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.

Ici représentée par son gérant **Jean ETTWILLER**, ayant tout pouvoir à cet effet,

Agissant en qualité de **Mandataire de La société « NUMBO FOUR »**, société civile immobilière au capital de 100.000 F CFP, dont le siège social est situé à NOUMEA (98800), 30 route de la Baie des Dames, complexe « LE CENTRE », Ducos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2017 D 1 356 476,

Ici représentée par son Gérant, **Monsieur Philippe ETTWILLER**, demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « Le Bailleur ».

ET :

D'une part

La société **AUTOCHOC**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 F. CFP dont le Siège social est à NOUMEA, 30 route de la Baie des Dames. – Ducos, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NOUMEA sous le n° 312 439,

Ici représentée par Monsieur Guillaume LE MOUEL, agissant en qualité de cogérant et demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare expressément.

Ci-après dénommée « Le Preneur »

De seconde part

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 septembre 2020 le Bailleur a donné à bail à usage commercial la société AUTOCHOC un bien immobilier situé à Nouméa 34 rue du Saint Antoine - Numbo, composé, d'un terrain de 9a 36 ca, formant le lot n° 67, de la Section Numbo- Lotissement SECAL sur lequel est édifié un dock de 70 m² environ avec un auvent de 240 m² environ.

Le Bail a été conclu sous diverses autres clauses et conditions que les parties se dispensent de rappeler ici, déclarant bien les connaître. Le bail comportant une erreur matérielle dans la désignation des lieux les parties sont convenues de corriger cette dernière.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

cey

ARTICLE 1 : DESIGNATION

L'article « DESIGNATION » des conditions particulière du bail en date du 21 septembre 2020 est annulé et modifié par les dispositions suivantes :

« Le Bailleur donne à bail commercial, au Preneur, qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit :

Sis à Nouméa, 34 rue Saint-Antoine- Numbo :

- Un terrain d'une surface approximative de 936 m² comprenant un dock de 70 m² environ avec un auvent de 240 m² environ.

Et tel que figurant sur le plan ci-joint.

La surface du local étant établie à + ou - 10% près, conformément aux conditions générales du bail.

La surface louée ne supportera aucune déduction en raison des trémies, poteaux, réseaux et cloisons intérieures, etc »

ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenir prendra effet rétroactivement le 1^{er} septembre 2020.

ARTICLE 3 : DECLARATIONS

Les parties soussignées reconnaissent et déclarent qu'aucune autre modification n'est apportée aux clauses du bail en date de ce jour.

ARTICLE 4 : PORTEE DE L'AVENANT

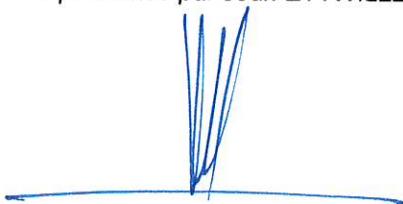
Les autres clauses, charges et conditions du bail en date de ce jour, non expressément modifiées par le présent avenir, continuent de trouver application entre les parties, celle-ci entendant que le présent avenir s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.

Fait en deux (2) exemplaires originaux, LE 31/01/2021.

Le Preneur
SARL AUTOCHOC
Représentée par
Guillaume LE MOUEL



Le Mandataire
LANGE IMMO
Représentée par Jean ETTWILLER



**AVENANT N°2 AU BAIL COMMERCIAL
EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2020**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **LANGE IMMO**, société à responsabilité limitée, au capital de 100 000 F.CFP, dont le siège est à 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 et, 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.

Ici représentée par son gérant Jean ETTWILLER, ayant tout pouvoir à cet effet,

Agissant en qualité de Mandataire de La société « **NUMBO THREE** », société civile immobilière au capital de 100.000 F CFP, dont le siège social est situé à NOUMEA (98800), 30 route de la Baie des Dames, complexe « LE CENTRE », Ducos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2017 D 1 356 518,

Ci-après dénommée « Le Bailleur».

D'une part

ET :

La société **AUTOCHOC**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 F. CFP dont le Siège social est à NOUMEA, 30 route de la Baie des Dames. – Ducos, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NOUMEA sous le n° 312 439,

Ici représentée par Monsieur Guillaume LE MOUEL, agissant en qualité de cogérant et demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare expressément.

Ci-après dénommée « Le Preneur »,

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à NOUMEA du 21 septembre 2020, enregistré à NOUMEA le 21 septembre 2020, Folio 61, Numéro 739, Bordereau 231/25, la société SCI NUMBO THREE, a donné à bail sous conditions suspensives à la société AUTOCHOC, d'un terrain de 43 a 41 ca, formant le lot n° 10045 partie, de la Section Numbo- Lotissement SECAL sur lequel est édifiée une construction légère de type 'carport' et des dépendances en dur.

Un avenant audit bail a été conclu aux fins de corriger une erreur matérielle affectant la durée.

Ledit bail a été conclu sous diverses autres clauses et conditions que les parties se dispensent de rappeler ici, déclarant bien les connaître.

Une erreur matérielle liée à l'identification du Bailleur dans l'exposé préalable au bail devant être corrigé les parties se sont rapprochées et sont convenues du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : EXPOSE PREALABLE

L'alinéa 1 de l'exposé préalable du bail précité est remplacé par la disposition suivante :

« *La société NUMBO THREE est propriétaire d'un bien immobilier situé à Nouméa :* »

(..) Le reste de l'article est inchangé.

ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenir prend effet rétroactivement à compter de la signature du bail.

ARTICLE 3 – DECLARATIONS

Les parties soussignées reconnaissent et déclarent qu'aucune autre modification n'est apportée aux clauses du bail en date du 21 septembre 2020.

ARTICLE 4 – PORTEE DE L'AVENANT

Les autres clauses, charges et conditions du bail en date du 21 septembre 2020, non expressément modifiées par le présent avenir, continuent de trouver application entre les parties, celle-ci entendant que le présent avenir s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.

Fait en deux exemplaires originaux, à Nouméa, le

Fait à NOUMÉA, le 5 oct. 2021

POUR LE PRENEUR
"lu et approuvé"
SARL AUTOCHOC
Guillaume LE MOUEL



POUR LE BAILLEUR
"lu et approuvé"
LANGE IMMO
Jean ETTWILLER

lu et approuvé

BAIL COMMERCIAL
Par la société NUMBO THREE
Au profit de la société AUTOCHOC

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **LANGE IMMO**, société à responsabilité limitée, au capital de 100 000 F.CFP, dont le siège est à 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 et, 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.

Ici représentée par son gérant **Jean ETTWILLER**, ayant tout pouvoir à cet effet,

Agissant en qualité de **Mandataire de La société « NUMBO THREE »**, société civile immobilière au capital de 100.000 F CFP, dont le siège social est situé à NOUMEA (98800), 30 route de la Baie des Dames, complexe « LE CENTRE », Ducos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2017 D 1 356 518,

Ici représentée par son Gérant, **Monsieur Philippe ETTWILLER**, demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « Le Bailleur».

D'une part

ET :

La société **AUTOCHOC**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 F. CFP dont le Siège social est à NOUMEA, 30 route de la Baie des Dames. – Ducos, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NOUMEA sous le n° 312 439,

Ici représentée par Monsieur Guillaume LE MOUEL, **agissant en qualité de cogérant** et demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare expressément.

Ci-après dénommée « Le Preneur »

De seconde part

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La société NUMBO FOUR est propriétaire d'un bien immobilier situé à Nouméa :

3 rue des frères Terrasson- Numbo

Et composé, d'un terrain de 43 a 41 ca, formant le lot n° 10045partie, de la Section Numbo- Lotissement SECAL sur lequel est édifiée une construction légère de type 'carport' et des dépendances en dur.

Par ailleurs, les parties conviennent que le Preneur aura la charge pleine et entière de l'aménagement et de l'entretien du terrain. A cet égard, il est précisé qu'il ne pourra faire sur le terrain, aucune construction, aucun percement de sol, aucune peinture, ni aucun changement de quelque nature que ce soit sans le consentement exprès, préalable et par écrit du Propriétaire.

Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujetti aux règles que le Bailleur serait amené à instaurer. De manière générale, le Preneur s'engage irrévocablement à respecter l'ensemble des règles et règlements applicables aux lieux loués tels que Règlement intérieur, Cahier des charges, sans que cette liste soit exhaustive.

Le Propriétaire 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.

Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réservant

Cevy

la possibilité de modifier unilatéralement les lieux loués, leur accès, les flux de clientèle, les emplacements de parking, la disposition de la cour, cette liste n'étant pas limitative, sans que le Preneur puisse formuler une quelconque réclamation de ce chef.

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

STIPULATIONS PARTICULIERES DU BAIL

L'ENSEMBLE DE CES STIPULATIONS COMPLETE, MODIFIE OU ABROGE, SUIVANT LE CAS, CELLES CONTENUES DANS LES CONDITIONS GENERALES DU BAIL POUR CHAQUE ARTICLE REFERENCE CI-APRES.

DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail commercial, au Preneur, qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit :

Sis à Nouméa, 3 rue des frères Terrasson- Numbo :

- Un terrain d'une surface approximative de 4 341 m², tel que figurant sur le plan ci-joint et sur lequel est édifiée une construction légère de type « carport » d'environ 300 m² ainsi que des dépendances.

Et tel que figurant sur le plan ci-joint.

La surface du local étant établie à + ou – 10% près, conformément aux conditions générales du bail.

La surface louée ne supportera aucune déduction en raison des trémies, poteaux, réseaux et cloisons intérieures, etc

DUREE

Le bail est consenti pour une durée de **NEUF (9) ans** à compter de la date du 1^{er} septembre 2021, pour venir à échéance le 31 aout 2029.

DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux ci-dessus désignés et objets des présentes, devront servir au Preneur exclusivement à l'usage de **casse automobile, vente de pièces détachées automobile** à l'exclusion de toute autre activité, le tout sous l'enseigne « **AUTOCHOC** ».

LOYER ET CHARGES

Loyer

Toutes les clauses concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation, actualisation et indexation, et les charges sont considérées par les parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contractées.

1 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à **SIX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS C.F.P. (650 000 F.CFP)** hors charges et hors taxes.

Toutefois le Bailleur accepte, à titre exceptionnel et personnel, de modifier les conditions financières du bail dans les conditions suivantes :

- Pour la période débutant a compter de la prise d'effet du bail jusqu'au 31 décembre 2020, le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer.
- Pour la période comprise **entre le 1^{er} janvier 2021 et le 30 avril 2021** le loyer mensuel sera acquitté sur la base de **TROIS CENT VINGT CINQ MILLE (325 000 FCFP /HT/HC,**

Il est précisé que le loyer mensuel d'un montant de **SIX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS C.F.P. (650 000 F.CFP)**, constitue bien le loyer mensuel HT contractuel et reprendra son plein et entier effet actualisé puis indexé conformément aux conditions visées ci-après, et ce, à compter du **1^{er} mai 2021**.

Ce montant s'entend en date de valeur de l'indice BT21 du mois d'avril 2020 Soit 104.19 (Base 100 de décembre 2012). Il sera indexé annuellement au 1^{er} janvier.

2 – Paiement du loyer

- Date de départ du loyer : **à compter 1^{er} janvier 2021**
- Date de versement du premier loyer : **1^{er} janvier 2021**.

Pour le Virement Bancaire : **Compte n° 17499.00010.20863602056.68 ouvert auprès de la BCI au nom de la SARL LANGE IMMO.**

Révision du loyer

Il est rappelé l'application à cette valeur locative, de plein droit et sans autre formalité, de l'indexation convenue aux conditions générales des présentes, avec :

- L'INDICE BATIMENT DE NOUVELLE-CALEDONIE – BT 21 « tous travaux confondus » dans la formule d'indexation du loyer : Indice du **mois de juin 2020 Soit 103.43** (dit indice de base), ou tout indice qui s'y substituerait,
- La première indexation sera effectuée le **1^{er} septembre 2022**.

Dépôt de garantie

- **UN MILLION TROIS CENT FRANCS C.F.P. (1 300 000 F.CFP)** remis à la date de signature des présentes, correspondant à deux mois de loyer.

Le dépôt de garantie est remis au Bailleur, à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil, en garantie du paiement des loyers, charges et indemnités connexes pendant toute la durée du Bail, jusqu'au règlement entier et définitif de toute somme et/ou exécution de toute obligation, dues au titre des présentes.

Impôts et charges

- Date de départ des provisions sur charges : à compter du **1^{er} janvier 2021**
- Date de versement de la première provision pour charges : le **1^{er} janvier 2021**.
- Montant mensuel des provisions sur charges mensuelles pour l'année en cours : **0 FCFP / mois**

AUTRES STIPULATIONS PARTICULIERES :

Parties communes :

Il est précisé que le Bailleur, se réserve la faculté d'implanter ou de laisser planter tout panneau publicitaire sur toute façade donnant sur rue.

Usage et jouissance de la toiture :

Le Bailleur conserve l'usage et la jouissance exclusive de la toiture, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément. Il pourra, si bon lui semble, à tout moment pendant le bail, faire installer des panneaux solaires.

Le Preneur souffrira les travaux relatifs à l'installation desdits panneaux sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité ou diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même s'ils excédaient QUARANTE jours, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Clause « intuitu personae »

Il est expressément convenu entre les parties que les dérogations aux conditions générales et notamment financières stipulées ci-dessus sont consenties « intuitu personae » au seul bénéfice de la société AUTOCHOC et de Monsieur Philippe ETTWILLER associé de la SARL PM HOLDING.

En conséquence, dans les hypothèses de cession du fonds ou si la société AUTOCHOC n'était plus de quelque manière que ce soit, l'exploitant des lieux loués ou si Monsieur Philippe ETTWILLER venait à ne plus être associé de la SARL PM HOLDING, les dérogations aux conditions générales et notamment financières stipulées ci-dessus cesseraient de s'appliquer à compter de la survenance de l'un de ces événements.

Clause de Substitution de Bailleur

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.

CONDITIONS GENERALES DU BAIL

BAIL COMMERCIAL

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,
- 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, conformément à la législation en vigueur, au Preneur, qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation figure aux stipulations particulières du présent bail.

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 lieux 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.

Si les lieux loués ont déjà été exploités avant la signature du présent bail, le Preneur déclare que la description des lieux loués, la connaissance qu'il a de leur configuration et l'état dans lequel ils sont livrés, correspondent parfaitement à ses attentes.

DUREE

Le bail est consenti pour une durée de **NEUF (9) ans** à compter de la date énoncée aux stipulations particulières des présentes.

Conformément aux articles L 145-4 et suivants du Code de Commerce, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L 145-9 dudit Code.

Le Bailleur dispose de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 de ce même code afin de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant, ou d'exécuter des travaux prescrits et autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Il est expressément convenu que le renouvellement du bail ne pourra être consenti et accepté que pour nouvelle période de dix années entières et consécutives.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux ci-dessus désignés et objets des présentes, devront servir au Preneur à l'usage exclusif, tel que défini aux stipulations particulières.

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 déspecialisation.

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.

S'il est convenu d'exercer ces activités sous une enseigne, les parties conviennent que l'enseigne énoncée ci-dessus constitue un élément contractuel non dissociable de la définition de l'activité exercée dans les lieux loués. Tout projet de changement d'enseigne est soumis à l'agrément exprès, préalable et écrit du Bailleur et, en cas d'acceptation par ce dernier, devra faire l'objet d'un avenant au bail.

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 recherché 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.

Il doit respecter, dans l'exercice de ses activités, toutes les lois et réglementations locales, nationales et communautaires, applicables en matière d'urbanisme, d'établissements classés, de stockage et d'utilisation de produits ou substances dangereuses ou toxiques et l'environnement en général.

D'une manière générale, le Preneur respecte scrupuleusement toutes les consignes et réglementations applicable en matière de sécurité et d'hygiène, ainsi qu'en matière de stockage et d'étiquetage des produits chimiques qu'il utilise.

LIVRAISON, AMENAGEMENT

Remise des lieux

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

Le Bailleur ne sera tenu de livrer les locaux que :

- après justification des polices d'assurances avec renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que leurs assureurs;
- après versement par le Preneur de toutes les sommes dont les stipulations particulières prévoient le versement au plus tard lors de l'entrée dans les lieux et après remise éventuelle de l'autorisation de prélèvement automatique prévue ;
- plus généralement, après exécution de toutes les obligations mises à la charge du Preneur préalablement à la livraison tant par le bail que par ses éventuelles annexes.

Lors de la livraison des lieux, 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.

A défaut de procès verbal, le Bailleur pourrait, si bon lui semble, invoquer la caducité du bail.

La délivrance des lieux ne pourra être refusée par le Preneur que si l'état des lieux 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 lieux à l'activité envisagée.

Afin de garantir au Bailleur la conformité des lieux loués par rapport à son permis de construire, le Preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais, toutes les autorisations administratives prévues par la réglementation (conformité, etc...).

Si le certificat de conformité était refusé pour des motifs imputables au Preneur (par exemple, absence de travaux d'aménagement, ou exécution de travaux d'aménagement non compatibles pour l'obtention de ce certificat de conformité, etc.) le Preneur devra, à première demande du Bailleur, faire sans délai et à ses frais exclusifs, tous les aménagements, transformations et réfections dans lieux, nécessaires et/ou imposés en vue de l'obtention dudit certificat de conformité, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels il s'exposerait.

Le Preneur est tenu d'installer à ses frais dans les lieux objets des présentes, des extincteurs mobiles, conforme à la législation en vigueur.

Aménagement des lieux loués

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

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires et se conformer aux règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.

2 - Les travaux à réaliser pour l'aménagement des lieux loués seront effectués sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge exclusive du Preneur.

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

Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge et ne pourra commencer à les exécuter qu'après accord du Bailleur sur ce calendrier et les modalités d'exécution.

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, soit sur la réfrigération, ou les réseaux communs, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur des lieux, soit sur la sécurité des personnes 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

Toutes les clauses concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation, d'actualisation et d'indexation, et les charges sont considérées par les parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

Le loyer stipulé ci-dessus s'entend hors taxes et pourra le cas échéant être majoré :

- De toute taxe actuelle ou future (au taux en vigueur au jour de l'exigibilité de chaque échéance),
- Et de tous autres impôts et taxes y afférents, le tout à la charge du Preneur.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges et hors taxes fixé aux conditions particulières des présentes. Ce loyer est égal à la valeur locative de base du local donné à bail.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer, entre le 1er et le 5 de chaque mois auprès du Bailleur ou toute personne que ce dernier désignerait, **par virement bancaire**.

En cours de bail, le Bailleur pourra demander au Preneur, qui y consent, le paiement des loyers, charges et de toutes sommes dues au titre des présentes par prélèvements automatiques sur un compte bancaire que le Preneur désignera. Le Preneur s'engage à signer, l'autorisation de prélèvement nécessaire, au profit du Bailleur.

Ce loyer sera augmenté des charges que le Preneur s'est obligé à supporter.

Il est expressément convenu qu'en cas de recouvrement judiciaire des loyers impayés, il sera dû en sus, par le Preneur, à titre de clause pénale pour simple retard, une somme égale à 15% (quinze pour cent) du montant réclamé par le Bailleur.

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Dommages-intérêts,
- Intérêts,
- Clause pénale,
- Dépôt de garantie et réajustement du Dépôt de garantie,
- Provisions sur charges,
- Créances de loyers ou indemnités d'occupation ; concernant ce poste l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux.

Révision du Loyer

I / Le loyer sera, conformément aux stipulations particulières du présent bail, actualisé puis révisé **chaque année à la date anniversaire du bail soit le 1^{er} septembre** automatiquement sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

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 2000), 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 » énoncé aux stipulations particulières (dit indice de base), et le dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année considérée, (dit indice de révision) selon la formule :

$$LN = \frac{LI \times IBTT \ll R \gg}{IBTT \ll B \gg}$$

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 officieux publiés par l’Institut Territorial de la Statistique et de Etudes Economiques.

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.

II / Indépendamment de la clause ci-dessus stipulée, le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé conformément 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.

Dépôt de garantie

A la garantie de la bonne et ponctuelle exécution des conditions du présent bail, le Preneur verse, ce jour au Bailleur qui le reconnaît une somme égale à deux (2) mois de loyer.

Cette somme ne produira aucun intérêt au profit du Preneur et devra être ajustée lors de toute révision du loyer, de manière à être toujours égal à deux mois de loyer hors taxes et hors charges.

La somme ainsi versée en dépôt de garantie sera restituée au Preneur, en fin de bail, lorsque ce dernier aura justifié avoir accompli toutes les obligations qui lui incombent en vertu dudit bail, sous déduction éventuelle des sommes qui pourraient être dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, et apurement définitif des comptes du Preneur.

En cas de cession du fonds en cours de contrat, le preneur s’interdit de demander au cessionnaire le remboursement dudit dépôt de garantie. Ce dépôt lui sera restitué par le Bailleur après apurement définitif de son compte, un dépôt de garantie devant être versé directement entre les mains du Bailleur par le cessionnaire.

Impôts et charges divers

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 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.

- 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, les grosses réparations 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, le cas échéant...

Les impôts et charges seront payables 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, au choix du Bailleur:

- A 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 au terme du 2^{er} trimestre de l'année suivante.

A cet égard, le Bailleur pourra changer de fonctionnement en cours de bail.

TRAVAUX ET EXPLOITATION DES LIEUX LOUES

Entretien – Réparations

1 - Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives 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 les restituer 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 lieux loués, les vitres, la plomberie, les serrureries, les menuiseries, les appareillages électriques et sanitaires, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipements ; procéder à la peinture de ceux ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; 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 lieux loués. Le Preneur reprendra au fur et à mesure de leur apparition les éventuels tags sur ces façades et/ou clôture.

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

2 - Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les lieux 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 qui, bien que non locatives, s'avèreraient nécessaires en raison, soit de défaut d'exécution de réparations locatives, soit de dégradations dans les lieux loués 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 commun sont à la charge exclusive du Preneur, qui s'y oblige expressément.

Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, des lieux, 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.

Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation de protection contre l'incendie, particulièrement, le Preneur devra se conformer aux règles en vigueur.

Le Preneur devra maintenir les lieux 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 et de leurs huisseries lui incombent.

Le Preneur supportera le coût des grosses réparations définies par l'article 606 du code civil, ce coût lui en étant facturé dans les mêmes conditions que les loyers et charges. Eventuellement, il les réalisera pour le compte du Bailleur si celui-ci en fait la demande.

Toutes les autres réparations sont également 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, 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 meubles en bois et/ou dérivés, susceptibles d'introduire des termites.

D'autre part, l'occupant s'oblige à entretenir les lieux loués en excellent état de propreté pour éviter d'attirer les animaux et insectes nuisibles tels que rats et cafards.

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 meubles en bois ou dérivés, entreposés soient contrôlées aux fins de s'assurer qu'ils ne soient pas affectées 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 lieux 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.

Toutefois, il ne pourra faire dans les lieux 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, 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. Dans tous les cas, les travaux autorisés auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge exclusive 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, si bon lui semble, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif, toujours sans indemnité pour lui.

Travaux

Le Preneur souffrira l'exécution de tous les entretiens, réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables, et qu'il fera exécuter pendant le cours du bail, dans les lieux loués ou ses abords, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée excérait quarante jours. Le Preneur prendra ou fera prendre à ses frais, toutes les dispositions nécessaires pour faciliter l'exécution de ces travaux ; notamment il fera place nette afin de les rendre possible.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

S'il existe dans les lieux loués des trappes de visite pour l'accès aux canalisations diverses qui seraient susceptibles de desservir des locaux contigus à ceux loués, le Preneur devra laisser accès auxdites trappes à tous ouvriers et autres hommes de l'art pour tous travaux à réaliser sur ces canalisations.

Exploitation des lieux

1 - Le Preneur devra maintenir les matériels et stocks de marchandises en quantités et variétés suffisantes pour satisfaire à la destination des lieux, et répondre du paiement des loyers et accessoires dus au titre du bail ainsi que 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 à ce 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 lieux loués ou sur la voie publique en dehors de toute autorisation préalable et écrite du Bailleur et/ou administrative, le cas échéant.

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. Dans tous les cas, cette enseigne sera installée par le Preneur et elle demeurera sous son entière responsabilité.

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 lieux loués en bon père de famille, se conformer au(x) règlement(s), existant ou à venir, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux 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, incommoder ou insalubre et prendre toutes mesures utiles pour empêcher les odeurs désagréables. Il s'abstiendra de jeter des produits corrosifs, polluant ou inflammables dans les égouts, canalisations ou le sous-sol et sera responsable au cas où une canalisation aurait été bouchée ou le sous-sol pollué de par son fait ou celui ses préposés ou clients.

Surveillance des lieux

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et renonce dès à présent à tout recours contre le Bailleur de toutes conséquences nées de vols, pillages, dégradations liés à des actes de malveillance.

Assurances

Le Preneur devra assurer et maintenir constamment assuré contre les risques d'incendie, explosion, émeutes, mouvement populaire, cyclone, dégât des eaux quelqu'en soit la cause, actes de terrorisme et vandalisme, vol, pollution, 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 lieux 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 lieux 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.

La police d'assurance porte sur les agencements, aménagements, embellissements, installations des lieux objets du présent bail, les matériels et marchandises, et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du Preneur des lieux privatifs.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, pour le Bailleur, 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 assurer 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. Les contrats d'assurance du Preneur comportent renonciation à recours contre les mêmes personnes.

Cession – Sous-location

Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, en tout ou partie, ni les laisser occuper les lieux présentement loués, même gratuitement et à titre précaire par qui que ce soit sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur, sauf toutefois dans les cas de cession du bail pour sa totalité à son successeur dans son activité et sous la même enseigne et selon les termes et conditions énoncés ci-après.

Toute sous-location est interdite. Le Preneur occupera personnellement les Locaux.

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 et des domiciliations, à condition de ne pas dépasser 75% des surfaces des Locaux.

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 et, qu'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.

Il est également rappelé que le Bailleur demeure un tiers à la sous-location.

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.

Le Preneur informera le Bailleur de son intention de consentir une sous-location au moins quinze jours avant la date prévue pour la signature de la sous-location, en lui transmettant par lettre recommandée avec accusé de réception une copie du projet de sous-location.

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.

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.

En cas de cession autorisée du droit au bail, comme aussi en cas de cession du droit au bail à son successeur dans son activité, le Preneur restera personnellement et solidairement tenu avec le cessionnaire au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux loués.

Qu'il s'agisse d'un projet de cession de droit au bail ou de fonds de commerce, le Preneur devra communiquer au Bailleur, au moins deux mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera par le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Dans tous les cas, le Bailleur devra être appelé à tout acte de cession ou de sous-location 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.

Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription au Greffe du tribunal de Commerce.

Visite des lieux

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

En outre, le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, entretenir et réparer les lieux loués lorsque cela s'avèrera nécessaire en vertu des dispositions des présentes. Dans les six mois qui précèderont la sortie, il devra laisser visiter les lieux loués aux personnes qui se présenteront pour les louer au moins 6 heures par jour ouvrable.

Remise des clés

Le Preneur rendra les clés des lieux loués le jour ou 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.

Destruction ou expropriation

Si les lieux 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 lieux 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

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.

Restitution des locaux en fin de bail

A l'expiration du bail, le Preneur devra rendre les lieux 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 effectués 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.

Inobserations des obligations

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge aux termes du bail, 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.

Les frais engagés pour pallier la carence du Preneur seront automatiquement majorés de 20 % avec un minimum de 20 000 (vingt mille) F. CFP à titre de pénalité. Ce minimum sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer stipulé au présent bail.

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.

RE COURS DIVERS

Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des irrégularités ou interruptions dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone ou dans tout autre service collectif analogue.

Le Preneur s'interdit tout recours en demande de diminution de loyers auprès du Bailleur du fait notamment de l'interruption dans le fonctionnement des réseaux, des appareils communs ou dans la distribution des fluides de toute nature, vols ou dégradations survenues dans les lieux loués.

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 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.

De même, en cas de non respect d'une condition du bail, le Bailleur pourra, sans invoquer la clause résolutoire, saisir le juge des référés civils à l'effet de voir fixer une astreinte, convenue dès à présent comme définitive et contractuelle, de 50.000 FCFP par jour, jusqu'à la cessation de l'inexécution de la clause conventionnelle restée en souffrance.

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 si le Bailleur en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du Bailleur au taux indiqué ci-dessus.

INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation, à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des lieux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, est fixée à dix pour cent (15 %) du dernier loyer mensuel par jour de calendrier sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être demandés en justice par le Bailleur.

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 si nécessaire.

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 21.09.2020

DUPICATA
Original enregistré à Nouméa, le 21 SEP 2020
F° 61 N° A339 Bord 134/95
Reçu : SEPT MILLE FRANCS

Le Preneur
SARL AUTOCHOC
Représentée par
Guillaume LE MOUEL

Le Mandataire
LANGE IMMO
Représentée par Jean ETTWILLER



Extrait de Plan Cadastral



Commune : NOUMEA
Section : NUMBO
Lotissement : LOTISSEMENT SECAL-NUMBO
Numéro de Lot : 28 ,60 ,67
Numéro d'Inventaire Cadastral : 645539-8626 ,645539-7667
,645539-8629
Surface : **DUPPLICATA**

Original enregistré à Nouméa, le 21 SEP 2020
F°.....61.....N°.....239.....Bord.....234/25
Reçu : SEPT MILLE FRANCS

Echelle : 1/1000
Date d'édition : 09/09/2020

BAIL COMMERCIAL
Par la société NUMBO FOUR
Au profit de la société AUTOCHOC

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **LANGE IMMO**, société à responsabilité limitée, au capital de 100 000 F.CFP, dont le siège est à 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 et, 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.

Ici représentée par son gérant **Jean ETTWILLER**, ayant tout pouvoir à cet effet,

Agissant en qualité de **Mandataire de La société « NUMBO FOUR »**, société civile immobilière au capital de 100.000 F CFP, dont le siège social est situé à NOUMEA (98800), 30 route de la Baie des Dames, complexe « LE CENTRE », Ducos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2017 D 1 356 476,

Ici représentée par son Gérant, **Monsieur Philippe ETTWILLER**, demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « Le Bailleur».

D'une part

ET :

La société **AUTOCHOC**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 F. CFP dont le Siège social est à NOUMEA, 30 route de la Baie des Dames. – Ducos, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NOUMEA sous le n° 312 439,

Ici représentée par Monsieur Guillaume LE MOUEL, agissant en qualité de cogérant et demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare expressément.

Ci-après dénommée « Le Preneur »

De seconde part

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La société NUMBO FOUR est propriétaire d'un bien immobilier situé à Nouméa :

34 rue du Saint Antoine - Numbo,

Et composé, d'un terrain de 9a 36 ca, formant le lot n° 67, de la Section Numbo- Lotissement SECAL sur lequel est édifié un dock de 70 m² environ avec un auvent de 240 m² environ.

Par ailleurs, les parties conviennent que le Preneur aura la charge pleine et entière de l'aménagement et de l'entretien du terrain. A cet égard, il est précisé qu'il ne pourra faire sur le terrain, aucune construction, aucun percement de sol, aucune peinture, ni aucun changement de quelque nature que ce soit sans le consentement exprès, préalable et par écrit du Propriétaire.

Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujetti aux règles que le Bailleur serait amené à instaurer. De manière générale, le Preneur s'engage irrévocablement à respecter l'ensemble des règles et règlements applicables aux lieux loués tels que Règlement intérieur, Cahier des charges, sans que cette liste soit exhaustive.

Le Propriétaire 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.

Cay

Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réservant la possibilité de modifier unilatéralement les lieux loués, leur accès, les flux de clientèle, les emplacements de parking, la disposition de la cour, cette liste n'étant pas limitative, sans que le Preneur puisse formuler une quelconque réclamation de ce chef.

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

STIPULATIONS PARTICULIERES DU BAIL

L'ENSEMBLE DE CES STIPULATIONS COMPLETE, MODIFIE OU ABROGE, SUIVANT LE CAS, CELLES CONTENUES DANS LES CONDITIONS GENERALES DU BAIL POUR CHAQUE ARTICLE REFERENCE CI-APRES.

DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail commercial, au Preneur, qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit :

Sis à Nouméa, 34 rue Saint-Antoine- Numbo :

- Un terrain d'une surface approximative de 2 239 m² comprenant un atelier fermé de 50 m² environ, un bureau de 15 m² environ ainsi qu'un carport et des containers de stockage.

Et tel que figurant sur le plan ci-joint.

La surface du local étant établie à + ou – 10% près, conformément aux conditions générales du bail.

La surface louée ne supportera aucune déduction en raison des trémies, poteaux, réseaux et cloisons intérieures, etc

DUREE

Le bail est consenti pour une durée de **NEUF (9) ans** à compter de la date du 1^{er} septembre 2020, pour venir à échéance le 31 aout 2029.

DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux ci-dessus désignés et objets des présentes, devront servir au Preneur exclusivement à l'usage de **casse automobile, vente de pièces détachées automobile** à l'exclusion de toute autre activité, le tout sous l'enseigne « **AUTOCHOC** ».

LOYER ET CHARGES

Loyer

Toutes les clauses concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation, actualisation et indexation, et les charges sont considérées par les parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contractées.

1 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à **DEUX CENT VINGT TROIS MILLE NEUF CENT FRANCS C.F.P. (223 900 F.CFP) hors charges et hors taxes.**

Toutefois le Bailleur accepte, à titre exceptionnel et personnel, de modifier les conditions financières du bail dans les conditions suivantes :

- Pour la période débutant a compter de la prise d'effet du bail jusqu'au 31 décembre 2020, le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer.

- Pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2021 et le 30 avril 2021 le loyer mensuel sera acquitté sur la base de **CENT ONZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE (111 950) FCFP /HT/HC**,

Il est précisé que le loyer mensuel d'un montant de **DEUX CENT VINGT TROIS MILLE NEUF CENT FRANCS C.F.P. (223 900 F.CFP)**. H.T/H.C., constitue bien le loyer mensuel HT contractuel et reprendra son plein et entier effet actualisé puis indexé conformément aux conditions visées ci-après, et ce, à compter du **1^{er} mai 2021**.

Ce montant s'entend en date de valeur de l'indice BT21 du mois juin 2020 Soit 103.43 (Base 100 de décembre 2012). Il sera indexé annuellement au 1^{er} septembre.

2 – Paiement du loyer

- Date de départ du loyer : **à compter 1^{er} janvier 2021**
- Date de versement du premier loyer : **1^{er} janvier 2021**.

Pour le Virement Bancaire : **Compte n° 17499.00010.20863602056.68 ouvert auprès de la BCI au nom de la SARL LANGE IMMO.**

Révision du loyer

Il est rappelé l'application à cette valeur locative, de plein droit et sans autre formalité, de l'indexation convenue aux conditions générales des présentes, avec :

- L'INDICE BATIMENT DE NOUVELLE-CALEDONIE – BT 21 « tous travaux confondus » dans la formule d'indexation du loyer : Indice du **mois de juin 2020 soit 103.43** (dit indice de base), ou tout indice qui s'y substituerait,
- La première indexation sera effectuée le **1^{er} septembre 2021**.

Dépôt de garantie

- **QUATRE CENT QUARANTE SEPT MILLE HUIT CENT C.F.P. (447 800 F.CFP)** remis à la date de signature des présentes, correspondant à deux mois de loyer.

Le dépôt de garantie est remis au Bailleur, à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil, en garantie du paiement des loyers, charges et indemnités connexes pendant toute la durée du Bail, jusqu'au règlement entier et définitif de toute somme et/ou exécution de toute obligation, dues au titre des présentes.

Impôts et charges

- Date de départ des provisions sur charges : à compter du 1^{er} janvier 2021
- Date de versement de la première provision pour charges : le 1^{er} janvier 2021.
- Montant mensuel des provisions sur charges mensuelles pour l'année en cours : 0 FCFP / mois

AUTRES STIPULATIONS PARTICULIERES :

Parties communes :

Il est précisé que le Bailleur, se réserve la faculté d'implanter ou de laisser planter tout panneau publicitaire sur toute façade donnant sur rue.

Usage et jouissance de la toiture :

Le Bailleur conserve l'usage et la jouissance exclusive de la toiture, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément. Il pourra, si bon lui semble, à tout moment pendant le bail, faire installer des panneaux solaires.

cen

Le Preneur souffrira les travaux relatifs à l'installation desdits panneaux sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité ou diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même s'ils excédaient QUARANTE jours, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Clause « intuitu personae »

Il est expressément convenu entre les parties que les dérogations aux conditions générales et notamment financières stipulées ci-dessus sont consenties « intuitu personae » au seul bénéfice de la société AUTOCHOC et de Monsieur Philippe ETTWILLER associé de la SARL PM HOLDING.

En conséquence, dans les hypothèses de cession du fonds ou si la société AUTOCHOC n'était plus de quelque manière que ce soit, l'exploitant des lieux loués ou si Monsieur Philippe ETTWILLER venait à ne plus être associé de la SARL PM HOLDING, les dérogations aux conditions générales et notamment financières stipulées ci-dessus cesseraient de s'appliquer à compter de la survenance de l'un de ces événements.

Clause de Substitution de Bailleur

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.

car

CONDITIONS GENERALES DU BAIL

BAIL COMMERCIAL

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,
- 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, conformément à la législation en vigueur, au Preneur, qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation figure aux stipulations particulières du présent bail.

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 lieux 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.

Si les lieux loués ont déjà été exploités avant la signature du présent bail, le Preneur déclare que la description des lieux loués, la connaissance qu'il a de leur configuration et l'état dans lequel ils sont livrés, correspondent parfaitement à ses attentes.

DUREE

Le bail est consenti pour une durée de **NEUF (9) ans** à compter de la date énoncée aux stipulations particulières des présentes.

Conformément aux articles L 145-4 et suivants du Code de Commerce, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L 145-9 dudit Code.

Le Bailleur dispose de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 de ce même code afin de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant, ou d'exécuter des travaux prescrits et autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Il est expressément convenu que le renouvellement du bail ne pourra être consenti et accepté que pour nouvelle période de dix années entières et consécutives.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux ci-dessus désignés et objets des présentes, devront servir au Preneur à l'usage exclusif, tel que défini aux stipulations particulières.

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 déspecialisation.

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.

S'il est convenu d'exercer ces activités sous une enseigne, les parties conviennent que l'enseigne énoncée ci-dessus constitue un élément contractuel non dissociable de la définition de l'activité exercée dans les lieux loués. Tout projet de changement d'enseigne est soumis à l'agrément exprès, préalable et écrit du Bailleur et, en cas d'acceptation par ce dernier, devra faire l'objet d'un avenant au bail.

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 recherché 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.

Il doit respecter, dans l'exercice de ses activités, toutes les lois et réglementations locales, nationales et communautaires, applicables en matière d'urbanisme, d'établissements classés, de stockage et d'utilisation de produits ou substances dangereuses ou toxiques et l'environnement en général.

D'une manière générale, le Preneur respecte scrupuleusement toutes les consignes et réglementations applicable en matière de sécurité et d'hygiène, ainsi qu'en matière de stockage et d'étiquetage des produits chimiques qu'il utilise.

LIVRAISON, AMENAGEMENT

Remise des lieux

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

Le Bailleur ne sera tenu de livrer les locaux que :

- après justification des polices d'assurances avec renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que leurs assureurs;
- après versement par le Preneur de toutes les sommes dont les stipulations particulières prévoient le versement au plus tard lors de l'entrée dans les lieux et après remise éventuelle de l'autorisation de prélèvement automatique prévue ;
- plus généralement, après exécution de toutes les obligations mises à la charge du Preneur préalablement à la livraison tant par le bail que par ses éventuelles annexes.

Lors de la livraison des lieux, 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.

A défaut de procès verbal, le Bailleur pourrait, si bon lui semble, invoquer la caducité du bail.

La délivrance des lieux ne pourra être refusée par le Preneur que si l'état des lieux 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 lieux à l'activité envisagée.

Afin de garantir au Bailleur la conformité des lieux loués par rapport à son permis de construire, le Preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais, toutes les autorisations administratives prévues par la réglementation (conformité, etc...).

Si le certificat de conformité était refusé pour des motifs imputables au Preneur (par exemple, absence de travaux d'aménagement, ou exécution de travaux d'aménagement non compatibles pour l'obtention de ce certificat de conformité, etc.) le Preneur devra, à première demande du Bailleur, faire sans délai et à ses frais exclusifs, tous les aménagements, transformations et réfections dans lieux, nécessaires et/ou imposés en vue de l'obtention dudit certificat de conformité, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels il s'exposerait.

Le Preneur est tenu d'installer à ses frais dans les lieux objets des présentes, des extincteurs mobiles, conforme à la législation en vigueur.

Aménagement des lieux loués

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

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires et se conformer aux règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.

2 - Les travaux à réaliser pour l'aménagement des lieux loués seront effectués sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge exclusive du Preneur.

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

Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge et ne pourra commencer à les exécuter qu'après accord du Bailleur sur ce calendrier et les modalités d'exécution.

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, soit sur la réfrigération, ou les réseaux communs, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur des lieux, soit sur la sécurité des personnes 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

Toutes les clauses concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation, d'actualisation et d'indexation, et les charges sont considérées par les parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

Le loyer stipulé ci-dessus s'entend hors taxes et pourra le cas échéant être majoré :

- De toute taxe actuelle ou future (au taux en vigueur au jour de l'exigibilité de chaque échéance),
- Et de tous autres impôts et taxes y afférents, le tout à la charge du Preneur.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges et hors taxes fixé aux conditions particulières des présentes. Ce loyer est égal à la valeur locative de base du local donné à bail.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer, entre le 1er et le 5 de chaque mois auprès du Bailleur ou toute personne que ce dernier désignerait, **par virement bancaire**.

En cours de bail, le Bailleur pourra demander au Preneur, qui y consent, le paiement des loyers, charges et de toutes sommes dues au titre des présentes par prélèvements automatiques sur un compte bancaire que le Preneur désignera. Le Preneur s'engage à signer, l'autorisation de prélèvement nécessaire, au profit du Bailleur.

Ce loyer sera augmenté des charges que le Preneur s'est obligé à supporter.

Il est expressément convenu qu'en cas de recouvrement judiciaire des loyers impayés, il sera dû en sus, par le Preneur, à titre de clause pénale pour simple retard, une somme égale à 15% (quinze pour cent) du montant réclamé par le Bailleur.

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Dommages-intérêts,
- Intérêts,
- Clause pénale,
- Dépôt de garantie et réajustement du Dépôt de garantie,
- Provisions sur charges,
- Créances de loyers ou indemnités d'occupation ; concernant ce poste l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux.

Révision du Loyer

I / Le loyer sera, conformément aux stipulations particulières du présent bail, 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.

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 2000), 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 » énoncé aux stipulations particulières (dit indice de base), et le dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année considérée, (dit indice de révision) selon la formule :

$$LN = \frac{LI \times IBTT \text{ ``R''}}{IBTT \text{ ``B''}}$$

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 officieux publiés par l'Institut Territorial de la Statistique et de Etudes Economiques.

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.

II / Indépendamment de la clause ci-dessus stipulée, le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé conformément 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.

Dépôt de garantie

A la garantie de la bonne et ponctuelle exécution des conditions du présent bail, le Preneur verse, ce jour au Bailleur qui le reconnaît une somme égale à deux (2) mois de loyer.

Cette somme ne produira aucun intérêt au profit du Preneur et devra être ajustée lors de toute révision du loyer, de manière à être toujours égal à deux mois de loyer hors taxes et hors charges.

La somme ainsi versée en dépôt de garantie sera restituée au Preneur, en fin de bail, lorsque ce dernier aura justifié avoir accompli toutes les obligations qui lui incombent en vertu dudit bail, sous déduction éventuelle des sommes qui pourraient être dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, et apurement définitif des comptes du Preneur.

En cas de cession du fonds en cours de contrat, le preneur s'interdit de demander au cessionnaire le remboursement dudit dépôt de garantie. Ce dépôt lui sera restitué par le Bailleur après apurement définitif de son compte, un dépôt de garantie devant être versé directement entre les mains du Bailleur par le cessionnaire.

Impôts et charges divers

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 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.

- 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, les grosses réparations 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, le cas échéant...

Les impôts et charges seront payables 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, au choix du Bailleur:

- A 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 au terme du 2^{er} trimestre de l'année suivante.

A cet égard, le Bailleur pourra changer de fonctionnement en cours de bail.

TRAVAUX ET EXPLOITATION DES LIEUX LOUES

Entretien – Réparations

1 - Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives 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 les restituer 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 lieux loués, les vitres, la plomberie, les serrureries, les menuiseries, les appareillages électriques et sanitaires, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipements ; procéder à la peinture de ceux ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; 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 lieux loués. Le Preneur reprendra au fur à et mesure de leur apparition les éventuels tags sur ces façades et/ou clôture.

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

2 - Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les lieux 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 qui, bien que non locatives, s'avèreraient nécessaires en raison, soit de défaut d'exécution de réparations locatives, soit de dégradations dans les lieux loués 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 commun sont à la charge exclusive du Preneur, qui s'y oblige expressément.

Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, des lieux, 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.

Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation de protection contre l'incendie, particulièrement, le Preneur devra se conformer aux règles en vigueur.

Le Preneur devra maintenir les lieux 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 et de leurs huisseries lui incombe.

Le Preneur supportera le coût des grosses réparations définies par l'article 606 du code civil, ce coût lui en étant facturé dans les mêmes conditions que les loyers et charges. Eventuellement, il les réalisera pour le compte du Bailleur si celui-ci en fait la demande.

Toutes les autres réparations sont également 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, 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 meubles en bois et/ou dérivés, susceptibles d'introduire des termites.

D'autre part, l'occupant s'oblige à entretenir les lieux loués en excellent état de propreté pour éviter d'attirer les animaux et insectes nuisibles tels que rats et cafards.

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 meubles en bois ou dérivés, entreposés soient contrôlées aux fins de s'assurer qu'ils ne soient pas affectées 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 lieux 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.

Toutefois, il ne pourra faire dans les lieux 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, 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. Dans tous les cas, les travaux autorisés auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge exclusive 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, si bon lui semble, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif, toujours sans indemnité pour lui.

Travaux

copy

Le Preneur souffrira l'exécution de tous les entretiens, réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables, et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les lieux loués ou ses abords, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée excérait quarante jours. Le Preneur prendra ou fera prendre à ses frais, toutes les dispositions nécessaires pour faciliter l'exécution de ces travaux ; notamment il fera place nette afin de les rendre possible.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décositions ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

S'il existe dans les lieux loués des trappes de visite pour l'accès aux canalisations diverses qui seraient susceptibles de desservir des locaux contigus à ceux loués, le Preneur devra laisser accès auxdites trappes à tous ouvriers et autres hommes de l'art pour tous travaux à réaliser sur ces canalisations.

Exploitation des lieux

1 - Le Preneur devra maintenir les matériels et stocks de marchandises en quantités et variétés suffisantes pour satisfaire à la destination des lieux, et répondre du paiement des loyers et accessoires dus au titre du bail ainsi que 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 à ce 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 lieux loués ou sur la voie publique en dehors de toute autorisation préalable et écrite du Bailleur et/ou administrative, le cas échéant.

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. Dans tous les cas, cette enseigne sera installée par le Preneur et elle demeurera sous son entière responsabilité.

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 lieux loués en bon père de famille, se conformer au(x) règlement(s), existant ou à venir, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux 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, incommodante ou insalubre et prendra toutes mesures utiles pour empêcher les odeurs désagréables. Il s'abstiendra de jeter des produits corrosifs, polluants ou inflammables dans les égouts, canalisations ou le sous-sol et sera responsable au cas où une canalisation aurait été bouchée ou le sous-sol pollué de par son fait ou celui de ses préposés ou clients.

Surveillance des lieux

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et renonce dès à présent à tout recours contre le Bailleur de toutes conséquences nées de vols, pillages, dégradations liés à des actes de malveillance.

Assurances

Cewi

Le Preneur devra assurer et maintenir constamment assuré contre les risques d'incendie, explosion, émeutes, mouvement populaire, cyclone, dégât des eaux quelqu'en soit la cause, actes de terrorisme et vandalisme, vol, pollution, 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 lieux 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 lieux 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.

La police d'assurance porte sur les agencements, aménagements, embellissements, installations des lieux objets du présent bail, les matériels et marchandises, et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du Preneur des lieux privatifs.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, pour le Bailleur, 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 assurer 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. Les contrats d'assurance du Preneur comportent renonciation à recours contre les mêmes personnes.

Cession – Sous-location

Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, en tout ou partie, ni les laisser occuper les lieux présentement loués, même gratuitement et à titre précaire par qui que ce soit sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur, sauf toutefois dans les cas de cession du bail pour sa totalité à son successeur dans son activité et sous la même enseigne et selon les termes et conditions énoncés ci-après.

Toute sous-location est interdite. Le Preneur occupera personnellement les Locaux.

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 et des domiciliations, à condition de ne pas dépasser 75% des surfaces des Locaux.

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.

Cecy

Il est rappelé que le Local forme un tout indivisible et, qu'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.

Il est également rappelé que le Bailleur demeure un tiers à la sous-location.

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.

Le Preneur informera le Bailleur de son intention de consentir une sous-location au moins quinze jours avant la date prévue pour la signature de la sous-location, en lui transmettant par lettre recommandée avec accusé de réception une copie du projet de sous-location.

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.

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.

En cas de cession autorisée du droit au bail, comme aussi en cas de cession du droit au bail à son successeur dans son activité, le Preneur restera personnellement et solidairement tenu avec le cessionnaire au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux loués.

Qu'il s'agisse d'un projet de cession de droit au bail ou de fonds de commerce, le Preneur devra communiquer au Bailleur, au moins deux mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera par le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Dans tous les cas, le Bailleur devra être appelé à tout acte de cession ou de sous-location 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.

Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription au Greffe du tribunal de Commerce.

Visite des lieux

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

En outre, le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, entretenir et réparer les lieux 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 lieux loués aux personnes qui se présenteront pour les louer au moins 6 heures par jour ouvrable.

Coat

Remise des clés

Le Preneur rendra les clés des lieux loués le jour ou 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.

Destruction ou expropriation

Si les lieux 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 lieux 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

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.

Restitution des locaux en fin de bail

A l'expiration du bail, le Preneur devra rendre les lieux 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 effectués 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.

Inobserations des obligations

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge aux termes du bail, 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.

Les frais engagés pour pallier la carence du Preneur seront automatiquement majorés de 20 % avec un minimum de 20 000 (vingt mille) F. CFP à titre de pénalité. Ce minimum sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer stipulé au présent bail.

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.

RE COURS DIVERS

Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des irrégularités ou interruptions dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone ou dans tout autre service collectif analogue.



Le Preneur s'interdit tout recours en demande de diminution de loyers auprès du Bailleur du fait notamment de l'interruption dans le fonctionnement des réseaux, des appareils communs ou dans la distribution des fluides de toute nature, vols ou dégradations survenues dans les lieux loués.

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 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.

De même, en cas de non respect d'une condition du bail, le Bailleur pourra, sans invoquer la clause résolutoire, saisir le juge des référés civils à l'effet de voir fixer une astreinte, convenue dès à présent comme définitive et contractuelle, de 50.000 FCFP par jour, jusqu'à la cessation de l'inexécution de la clause conventionnelle restée en souffrance.

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 charge par les présentes, et si le Bailleur en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du Bailleur au taux indiqué ci-dessus.

INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation, à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des lieux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, est fixée à dix pour cent (15 %) du dernier loyer mensuel par jour de calendrier sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être demandés en justice par le Bailleur.

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 si nécessaire.

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

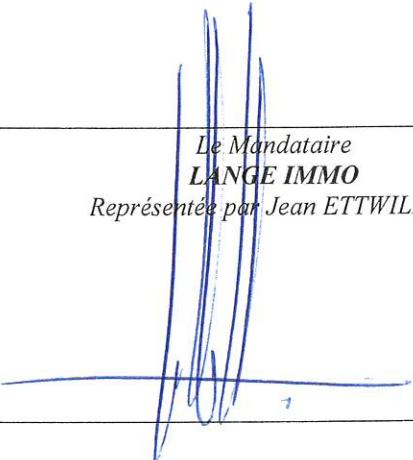
Tous les frais, droits et honoraires ou toute formalité des présentes et ceux qui en seront, l'objet, la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui accepte expressément et qui s'oblige à leur paiement. Le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, les frais afférents 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 21.09.2020.

<i>Le Preneur</i> SARL AUTOCHOC <i>Représentée par</i> <i>Guillaume LE MOUEL</i> 	<i>Le Mandataire</i> LANGE IMMO <i>Représentée par Jean ETTWILLER</i> 
---	---

Enregistré à Nouméa, le 21 SEP 2020
 F° 61 N° 239 Bord. 23/26
 Reçu : SEPT MILLE FRANCS


 Sonia RIVAL
 Adjointe au receveur
 des services fiscaux



Extrait de Plan Cadastral



Commune : NOUMEA
Section : NUMBO
Lotissement : LOTISSEMENT SECAL-NUMBO
Numéro de Lot : 28 ,60 ,67
Numéro d'Inventaire Cadastral : 645539-8626 ,645539-7667
645539-8629
Surface
Enregistré à Nouméa, le 21 SEP 2020
F° 66 N° 439 Bord 734/96
Recu : SEPT MILLE FRANCS

Echelle : 1/1000
Date d'édition : 09/09/2020

Sonia RIVAL
Adjointe au receveur
des services fiscaux

oym

**AVENANT N°1
BAIL COMMERCIAL AU
Par la société NUMBO FOUR
Au profit de la société AUTOCHOC**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **LANGE IMMO**, société à responsabilité limitée, au capital de 100 000 F.CFP, dont le siège est à 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 et, 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.

Ici représentée par son gérant **Jean ETTWILLER**, ayant tout pouvoir à cet effet,

Agissant en qualité de **Mandataire de La société « NUMBO FOUR »**, société civile immobilière au capital de 100.000 F CFP, dont le siège social est situé à NOUMEA (98800), 30 route de la Baie des Dames, complexe « LE CENTRE », Ducos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2017 D 1 356 476,

Ici représentée par son Gérant, **Monsieur Philippe ETTWILLER**, demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « Le Bailleur ».

D'une part

ET :

La société **AUTOCHOC**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 F. CFP dont le Siège social est à NOUMEA, 30 route de la Baie des Dames. – Ducos, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NOUMEA sous le n° 312 439,

Ici représentée par Monsieur Guillaume LE MOUEL, agissant en qualité de cogérant et demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare expressément.

Ci-après dénommée « Le Preneur »

De seconde part

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 septembre 2020 le Bailleur a donné à bail à usage commercial la société AUTOCHOC un bien immobilier situé à Nouméa 34 rue du Saint Antoine - Numbo, composé, d'un terrain de 9a 36 ca, formant le lot n° 67, de la Section Numbo- Lotissement SECAL sur lequel est édifié un dock de 70 m² environ avec un auvent de 240 m² environ.

Le Bail a été conclu sous diverses autres clauses et conditions que les parties se dispensent de rappeler ici, déclarant bien les connaître. Le bail comportant une erreur matérielle dans la désignation des lieux les parties sont convenues de corriger cette dernière.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

cey

ARTICLE 1 : DESIGNATION

L'article « DESIGNATION » des conditions particulière du bail en date du 21 septembre 2020 est annulé et modifié par les dispositions suivantes :

« Le Bailleur donne à bail commercial, au Preneur, qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit :

Sis à Nouméa, 34 rue Saint-Antoine- Numbo :

- Un terrain d'une surface approximative de 936 m² comprenant un dock de 70 m² environ avec un auvent de 240 m² environ.

Et tel que figurant sur le plan ci-joint.

La surface du local étant établie à + ou - 10% près, conformément aux conditions générales du bail.

La surface louée ne supportera aucune déduction en raison des trémies, poteaux, réseaux et cloisons intérieures, etc »

ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenir prendra effet rétroactivement le 1^{er} septembre 2020.

ARTICLE 3 : DECLARATIONS

Les parties soussignées reconnaissent et déclarent qu'aucune autre modification n'est apportée aux clauses du bail en date de ce jour.

ARTICLE 4 : PORTEE DE L'AVENANT

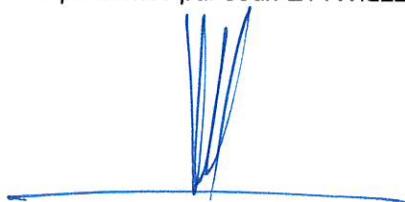
Les autres clauses, charges et conditions du bail en date de ce jour, non expressément modifiées par le présent avenir, continuent de trouver application entre les parties, celle-ci entendant que le présent avenir s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.

Fait en deux (2) exemplaires originaux, LE 31/01/2021.

Le Preneur
SARL AUTOCHOC
Représentée par
Guillaume LE MOUEL



Le Mandataire
LANGE IMMO
Représentée par Jean ETTWILLER



**AVENANT N°2 AU BAIL COMMERCIAL
EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2020**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **LANGE IMMO**, société à responsabilité limitée, au capital de 100 000 F.CFP, dont le siège est à 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 et, 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.

Ici représentée par son gérant Jean ETTWILLER, ayant tout pouvoir à cet effet,

Agissant en qualité de Mandataire de La société « **NUMBO THREE** », société civile immobilière au capital de 100.000 F CFP, dont le siège social est situé à NOUMEA (98800), 30 route de la Baie des Dames, complexe « LE CENTRE », Ducos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2017 D 1 356 518,

Ci-après dénommée « Le Bailleur».

D'une part

ET :

La société **AUTOCHOC**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 F. CFP dont le Siège social est à NOUMEA, 30 route de la Baie des Dames. – Ducos, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NOUMEA sous le n° 312 439,

Ici représentée par Monsieur Guillaume LE MOUEL, agissant en qualité de cogérant et demeurant à NOUMEA, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare expressément.

Ci-après dénommée « Le Preneur »,

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à NOUMEA du 21 septembre 2020, enregistré à NOUMEA le 21 septembre 2020, Folio 61, Numéro 739, Bordereau 231/25, la société SCI NUMBO THREE, a donné à bail sous conditions suspensives à la société AUTOCHOC, d'un terrain de 43 a 41 ca, formant le lot n° 10045 partie, de la Section Numbo- Lotissement SECAL sur lequel est édifiée une construction légère de type 'carport' et des dépendances en dur.

Un avenant audit bail a été conclu aux fins de corriger une erreur matérielle affectant la durée.

Ledit bail a été conclu sous diverses autres clauses et conditions que les parties se dispensent de rappeler ici, déclarant bien les connaître.

Une erreur matérielle liée à l'identification du Bailleur dans l'exposé préalable au bail devant être corrigé les parties se sont rapprochées et sont convenues du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : EXPOSE PREALABLE

L'alinéa 1 de l'exposé préalable du bail précité est remplacé par la disposition suivante :

« *La société NUMBO THREE est propriétaire d'un bien immobilier situé à Nouméa :* »

(..) Le reste de l'article est inchangé.

ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenir prend effet rétroactivement à compter de la signature du bail.

ARTICLE 3 – DECLARATIONS

Les parties soussignées reconnaissent et déclarent qu'aucune autre modification n'est apportée aux clauses du bail en date du 21 septembre 2020.

ARTICLE 4 – PORTEE DE L'AVENANT

Les autres clauses, charges et conditions du bail en date du 21 septembre 2020, non expressément modifiées par le présent avenir, continuent de trouver application entre les parties, celle-ci entendant que le présent avenir s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.

Fait en deux exemplaires originaux, à Nouméa, le

Fait à NOUMÉA, le 5 oct. 2021

POUR LE PRENEUR
"lu et approuvé"
SARL AUTOCHOC
Guillaume LE MOUEL



POUR LE BAILLEUR
"lu et approuvé"
LANGE IMMO
Jean ETTWILLER

lu et approuvé

SCI NUMBO FIVE

ATTESTATION

Je soussigné Philippe ETTWILLER, agissant en qualité de gérant de la SCI NUMBO FIVE, immatriculée au RCS de NOUMEA sous le n° 001 356 468, propriétaire du lot 28 Section NUMBO- Lotissement SECAL- NUMBO sis à Nouméa, 36 rue Saint Antoine, atteste que ledit bien immobilier a été mis à disposition de la SARL AUTOCHOC pour y exploiter une activité de casse.

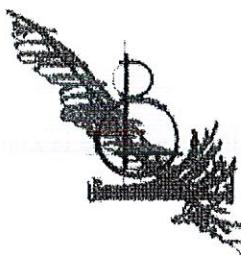
Pour faire valoir ce que de droit

Fait à Noumea le 08/04/2021,



SCI NUMBO FIVE

SCI NUMBO FIVE
BP 27810 - 98863 Nouméa
Tél 24 23 00 - Fax 27 83 86
RCS D 1 356 468

ATTESTATION DE VENTE

Maître Dominique BAUDET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial Jacqueline CALVET-LEQUES, Dominique BAUDET, Olivier DESOUTTER et Charles CALVET », titulaire d'un office notarial à Nouméa (Nouvelle-Calédonie), 12 rue Georges Baudoux,

Certifie et atteste qu'aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ce jour, a été réalisée la vente,

Par :

1 - Madame Susan Enid LELO, gérante de société, demeurant à Nouméa (98800), 25 rue Charles Charbonneaux, Faubourg Blanchot.

Née à Tokoroa (Nouvelle-Zélande) le 27 février 1956.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

2 - Monsieur Gérard COCRELLE, retraité, et Madame Christine Rolande ROLIN, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Cusset (03300), 25 rue de la Viala - CREUZIER-LE-VIEUX.

Nés savoir :

- l'époux à Paris (75019) le 27 octobre 1941,
- l'épouse à Angoulême (16000) le 6 octobre 1947.

Mariés initialement sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jean LEPLAT, notaire associé à Antibes (06160) le 1^{er} décembre 1988, préalablement à leur union célébrée à la mairie d'Antibes le 12 décembre 1988 ; et ayant adopté le régime de la communauté universelle aux termes d'un acte reçu par Maître François MOUNIER, notaire à Le Luc En Provence (83340) le 27 avril 2007.

Ce nouveau régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Au profit de :

La société dénommée SCI NUMBO FIVE, société civile au capital de cent mille francs cfp dont le siège est à Nouméa (98000), 30 route de la Baie des Dames - LE CENTRE - Dacos, et immatriculée sous le numéro 001 356 468 (anciennement numérotée 2017 D 1 356 468) auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous signature privée en date à Nouméa, du 5 mai 2017, enregistré à Nouméa, le 5 mai 2017, folio 175, numéro 2078, bordereau 111/16 pour une durée de quatre vingt dix neuf ans à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 17 mai 2116.

Du bien ci-dessous désigné :DESIGNATION

A Nouméa (98845), 36 rue du Saint-Antoine - Numbo, un immeuble bâti comprenant :
1/ un terrain identifié au cadastre comme suit :

N° d'inventaire cadastral	N° de lot	Section ou Quartier Lotissement ou Morcellement	Surface
645539-8626	28	Section Numbo - Lotissement SECAL- NUMBO	00 ha 13 a 02 ca

Provenance cadastrale : d'après les titres de propriété, lot 28 du lotissement de la Zone Industrielle de la Baie de Numbo d'une superficie de 12a 60ca.

Description des limites :

Au Nord : une droite de 42m joignant les bornes 191 et 192 et formant limite séparative avec un lot non dénommé.

Au Sud : une droite de 42m joignant les bornes 190 et 189 et formant limite séparative avec un chemin.

A l'Est : une droite de 30m joignant les bornes 190 et 191 et formant limite séparative avec la voie B.

A l'Ouest: une droite de 30m joignant les bornes 189 et 192 et formant limite séparative avec un lot non dénommé.

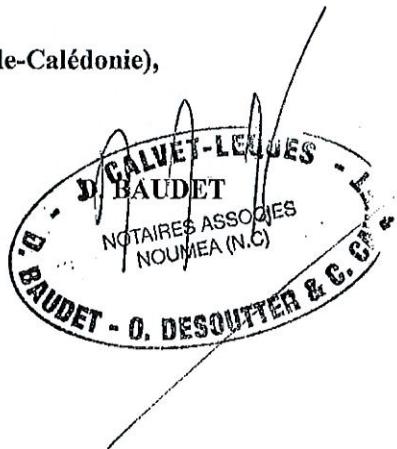
2/ Et les constructions y édifiées consistant en deux conteneurs métalliques, l'un à usage de bureaux, le second à usage d'habitation.

L'Acquéreur est propriétaire des biens vendus à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle, lesdits biens étant entièrement libres de location ou occupation.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A NOUMEA (Nouvelle-Calédonie),
LE 5 avril 2019.



**OFFICE NOTARIAL**

Immeuble PORTALIS

12, rue Georges Baudoux
B.P.214 – 98845 Nouméa Cedex
Tél .(687) 27 42 16 – Fax (687) 27 75 80Immeuble DOMINIQUE
1572, Av Lapita
BP 1805 – 98860 Koné
Tél (687) 42 51 70**ATTESTATION DE VENTE**

Maître Dominique BAUDET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial Jacqueline CALVET-LEQUES, Dominique BAUDET, Olivier DESOUTTER et Charles CALVET », titulaire d'un office notarial à Nouméa (Nouvelle-Calédonie), 12 rue Georges Baudoux,

Certifie et atteste qu'aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ce jour, a été réalisée la vente,

Par :

Madame Susan Enid LELO, gérante de société, demeurant à NOUMEA (98800) 25 rue Charles Charbonneaux Faubourg Blanchot.

Née à TOKOROA (NOUVELLE-ZELANDE) le 27 février 1956.
Célibataire.

Au profit de :

La société dénommée **NUMBO THREE**, société civile immobilière au capital de cent mille francs cfp dont le siège est à Nouméa (98800), 30 route de la Baie des Dames – Ducas, et immatriculée sous le numéro 2017 D 1 356 518 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa.

Du bien ci-dessous désigné :**DESIGNATION**

A Nouméa (98800), 3 Rue des Frères Terrasson - Numbo, un immeuble bâti comprenant :

1° / Un terrain identifié au Cadastre comme suit :

N° d'inventaire cadastral	N° de lot	Section ou Quartier, Lotissement ou Morcellement	Surface
645539-7667	60	Section Numbo	00 ha 43 a 41 ca

Provenance cadastrale : anciennement dénommé lot 10045 PARTIE de la section Numbo, lotissement lots de 10000.

Description des limites :

Au Nord : une droite 5-1 mesurant 96.64m commune à la limite Sud du lot n° 72 du lotissement SECAL-NUMBO.

A l'Est : une droite 1-2 mesurant 47.96m commune à une partie de la limite Ouest du lot n° 67 du lotissement SECAL-NUMBO, commune à la limite Ouest du lot n°28 du lotissement SECAL-NUMBO, commune à la limite Ouest de la parcelle n°SN et commune à une partie de la limite Ouest du lot n°27 du lotissement SECAL-NUMBO.

Au Sud : une droite 2-3 mesurant 89.54m commune à la limite Nord de la parcelle n°5pie.

A l'Ouest : une ligne mixte composée de :

- une droite 3-4 mesurant 12.56m commune à une partie de la limite Est de l'emprise de la rue des Frères Terrasson.

- un arc de cercle 4-5 mesurant 35.57m de développement de rayon égal à 90.00m dont le centre est orienté au Sud-Ouest et commun à partie de la limite Est de l'emprise de la rue des Frères Terrasson.

Le point 5 étant le point de départ de la présente description des limites.

Servitude : ce lot est grevé d'une servitude d'assainissement au profit de la parcelle SN, le long de la limite Sud tel que figuré au plan.

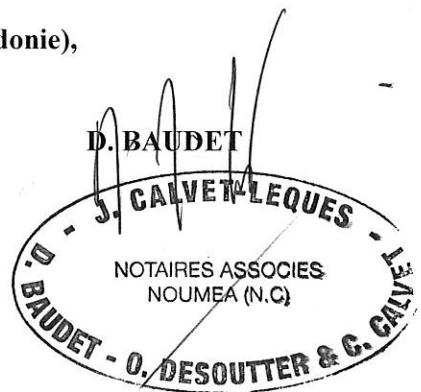
2/ Et les constructions y édifiées consistant en un bâtiment métallique à usage d'atelier.

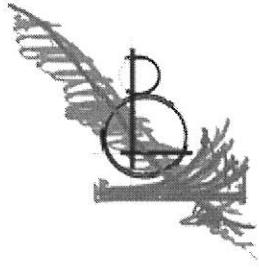
L'Acquéreur est propriétaire des biens vendus à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle, lesdits biens étant entièrement libres de location ou occupation.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A NOUMEA (Nouvelle-Calédonie),
LE 2 juin 2017.**



**OFFICE NOTARIAL**

Immeuble PORTALIS
 12, rue Georges Baudoux
 B.P.214 – 98845 Nouméa Cedex
 Tél. (687) 27 42 16 – Fax (687) 27 75 80

Immeuble DOMINIQUE
 1572, Av Lapita
 BP 1805 – 98860 Koné
 Tél (687) 42 51 70

ATTESTATION DE VENTE

Maître Dominique BAUDET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial Jacqueline CALVET-LEQUES, Dominique BAUDET, Olivier DESOUTTER et Charles CALVET », titulaire d'un office notarial à Nouméa (Nouvelle-Calédonie), 12 rue Georges Baudoux,

Certifie et atteste qu'aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ce jour, a été réalisée la vente,

Par :

Madame Susan Enid LELO, gérante de société, demeurant à NOUMEA (98800) 25 rue Charles Charbonneaux Faubourg Blanchot.

Née à TOKOROA (NOUVELLE-ZELANDE) le 27 février 1956.
 Célibataire.

Au profit de :

La société dénommée **NUMBO FOUR**, société civile immobilière au capital de cent mille francs cfp dont le siège est à Nouméa (98800), 30 route de la Baie des Dames - "LE CENTRE" - Ducos, et immatriculée sous le numéro 2017 D 1 356 476 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa.

Du bien ci-dessous désigné :**DESIGNATION**

A Nouméa (98800), 34 rue Saint-Anoine, Numbo, un immeuble bâti, comprenant :

1/ Un terrain identifié au Cadastre comme suit :

N° d'inventaire cadastral	N° de lot	Section ou Quartier, Lotissement ou Morcellement	Surface
645539-8629	67	Section Numbo - lotissement SECAL-NUMBO	00 ha 09 a 36 ca

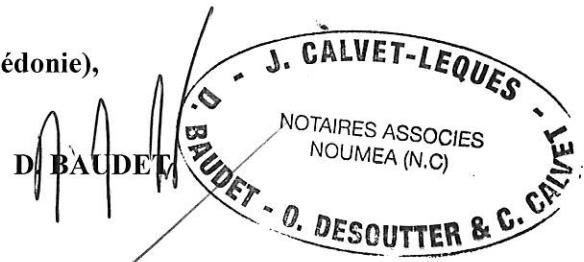
2/ Et les constructions y édifiées consistant en un dock (construction métallique sur dalle en béton armé avec couverture en tôles ondulées) de 70 m² environ avec un auvent de 240 m² environ.

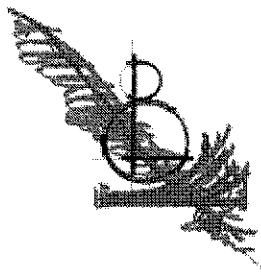
L'Acquéreur est propriétaire des biens vendus à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle, lesdits biens étant entièrement libres de location ou occupation.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A NOUMEA (Nouvelle-Calédonie),
 LE 2 juin 2017.**



**OFFICE NOTARIAL**

Immeuble PORTALIS
 12, rue Georges Baudoux
 B.P.214 – 98845 Nouméa Cedex
 Tél. (687) 27 42 16 – Fax (687) 27 75 80

Immeuble DOMINIQUE
 1572, Av Lapita
 BP 1805 – 98860 Koné
 Tél (687) 42 51 70

ATTESTATION DE VENTE

Maître Dominique BAUDET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial Jacqueline CALVET-LEQUES, Dominique BAUDET, Olivier DESOUTTER et Charles CALVET », titulaire d'un office notarial à Nouméa (Nouvelle-Calédonie), 12 rue Georges Baudoux,

Certifie et atteste qu'aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial ce jour, a été réalisée la vente,

Par :

1 - Madame Susan Enid LELO, gérante de société, demeurant à Nouméa (98800), 25 rue Charles Charbonneaux, Faubourg Blanchot.

Née à Tokoroa (Nouvelle-Zélande) le 27 février 1956.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

2 - Monsieur Gérard COCRELLA, retraité, et Madame Christine Rolande ROLIN, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Cusset (03300), 25 rue de la Viala - CREUZIER-LE-VIEUX.

Nés savoir :

- l'époux à Paris (75019) le 27 octobre 1941,
- l'épouse à Angoulême (16000) le 6 octobre 1947.

Mariés initialement sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jean LEPLAT, notaire associé à Antibes (06160) le 1^{er} décembre 1988, préalablement à leur union célébrée à la mairie d'Antibes le 12 décembre 1988 ; et ayant adopté le régime de la communauté universelle aux termes d'un acte reçu par Maître François MOUNIER, notaire à Le Luc En Provence (83340) le 27 avril 2007.

Ce nouveau régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Au profit de :

La société dénommée SCI NUMBO FIVE, société civile au capital de cent mille francs cfp dont le siège est à Nouméa (98000), 30 route de la Baie des Dames - LE CENTRE - Ducos, et immatriculée sous le numéro 001 356 468 (anciennement numérotée 2017 D 1 356 468) auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous signature privée en date à Nouméa, du 5 mai 2017, enregistré à Nouméa, le 5 mai 2017, folio 175, numéro 2078, bordereau 111/16 pour une durée de quatre vingt dix neuf ans à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 17 mai 2116.

Du bien ci-dessous désigné :**DESIGNATION**

A Nouméa (98845), 36 rue du Saint-Antoine - Numbo, un immeuble bâti comprenant :
 1/ un terrain identifié au cadastre comme suit :

N° d'inventaire cadastral	N° de lot	Section ou Quartier Lotissement ou Morcellement	Surface
645539-8626	28	Section Numbo - Lotissement SECAL- NUMBO	00 ha 13 a 02 ca

Provenance cadastrale : d'après les titres de propriété, lot 28 du lotissement de la Zone Industrielle de la Baie de Numbo d'une superficie de 12a 60ca.

Description des limites :

Au Nord : une droite de 42m joignant les bornes 191 et 192 et formant limite séparative avec un lot non dénommé.

Au Sud : une droite de 42m joignant les bornes 190 et 189 et formant limite séparative avec un chemin.

A l'Est : une droite de 30m joignant les bornes 190 et 191 et formant limite séparative avec la voie B.

A l'Ouest: une droite de 30m joignant les bornes 189 et 192 et formant limite séparative avec un lot non dénommé.

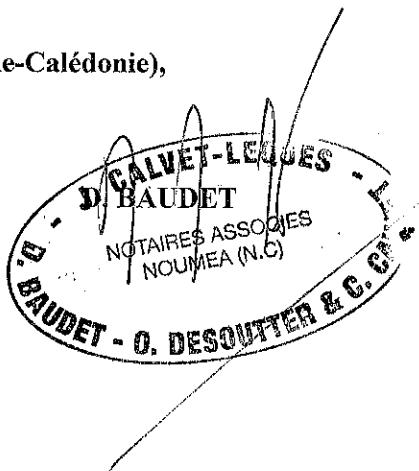
2/ Et les constructions y édifiées consistant en deux conteneurs métalliques, l'un à usage de bureaux, le second à usage d'habitation.

L'Acquéreur est propriétaire des biens vendus à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle, lesdits biens étant entièrement libres de location ou occupation.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A NOUMEA (Nouvelle-Calédonie),
LE 5 avril 2019.**



 CAPSE <small>CAPITAL SECURITE ENVIRONNEMENT NOUVELLE CALEDONIE</small>	DOC – N°	2020 CAPSE 10880-01-DDAES rev2
	TYPE	Dossier de demande d'autorisation d'exploiter simplifiée
Titre	DDAES Installation de dépollution de véhicules hors d'usage – ZI de Numbo	

ANNEXE 2

Devis (confidentiel) et présentation du système de détectio[n] incendie



Christophe GODREAU

📞 +687 788 614

✉ ares@ares.nc

🌐 www.ares.nc

Nouméa, le 25 Avril 2021.

A l'attention de : AUTOCHOC Numbo
Téléphone : A l'attention de Guillaume
Email : autochoc@canl.nc

DEVIS N° 02-19042021

Objet : Devis - Fourniture, installation, et mise en service d'un système incendie CAT A Type 1

Monsieur,

nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-dessous, notre proposition de prix, concernant l'affaire citée en objet.

DESIGNATION	U	QTE	PU	TOTAL
<u>Prestation</u> : Fournitures, installation, mise en service ECS incendie conventionnelle catégorie A type 1				
1- Fourniture et installation ECS CAT A type 1, avec alimentation secourue	ENS	1	435 494	435 494F
2- Fourniture et installation DéTECTEUR linéaire	ENS	2	272 540	545 080F
3- Fourniture et installation AES 24V.2	ENS	1	166 618	166 618F
4- Fourniture et installation DéTECTEUR optique	ENS	2	24 531	49 062F
5- Fourniture et installation DéCLENCHeur manuel	ENS	3	11 449	34 347F
6- Fourniture et installation Sirène incendie	ENS	2	9 841	19 682F
7- Fournitures de poses diverses et raccordement Energie	ENS	1	48 642	48 642F
8- Paramétrage, essais, et mise en service	ENS	1	50 000	50 000F
9- Transmetteur téléphonique gsm (en option)	Option	0	88 547	
Total HT			(XPF)	1 348 925F
TGC - Franchise			(*)	0 F
Total TTC			(XPF)	1 348 925F

Total devis TTC : Un million trois cent quatre-huit mille neuf cent vingt-cinq francs.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur, nos sincères salutations.



La Gérance
Christophe GODREAU

ARES
SÉCURITÉ & SÛRETÉ DES BÂTIMENTS
Tél. : (+687) 78 86 14
E-mail : ares@ares.nc
RCS : 1463702

HANGAR DE STOCKAGE

AUTOCHOC NUMBO

1 x ECS CATEGORIE A TYPE 1 FINESCUR KARA 8UP

1 x AES CORAIL 24-2V

2 x DAI Linéaire BOREAL

2 x Sirène BUCCIN

3 x DM NEMO C

2 x DAI optique SEXTANT

Câblage Cr1 C1 2 paires 9/10^e

Câblage Cr1 C1 1,5mm²

Câblage Cr1 C1 PN+T 3G1,5

Christophe GODREAU
Gérant – Sarl ARES

Gsm : +687 788 614
Fixe : +687 206 633

Email : ares@ares.nc
Web : www.ares.nc

ARES
SÉCURITÉ & SÛRETÉ



Alarme intrusion
Vidéosurveillance
Contrôle d'accès
Géolocalisation
Sonorisation

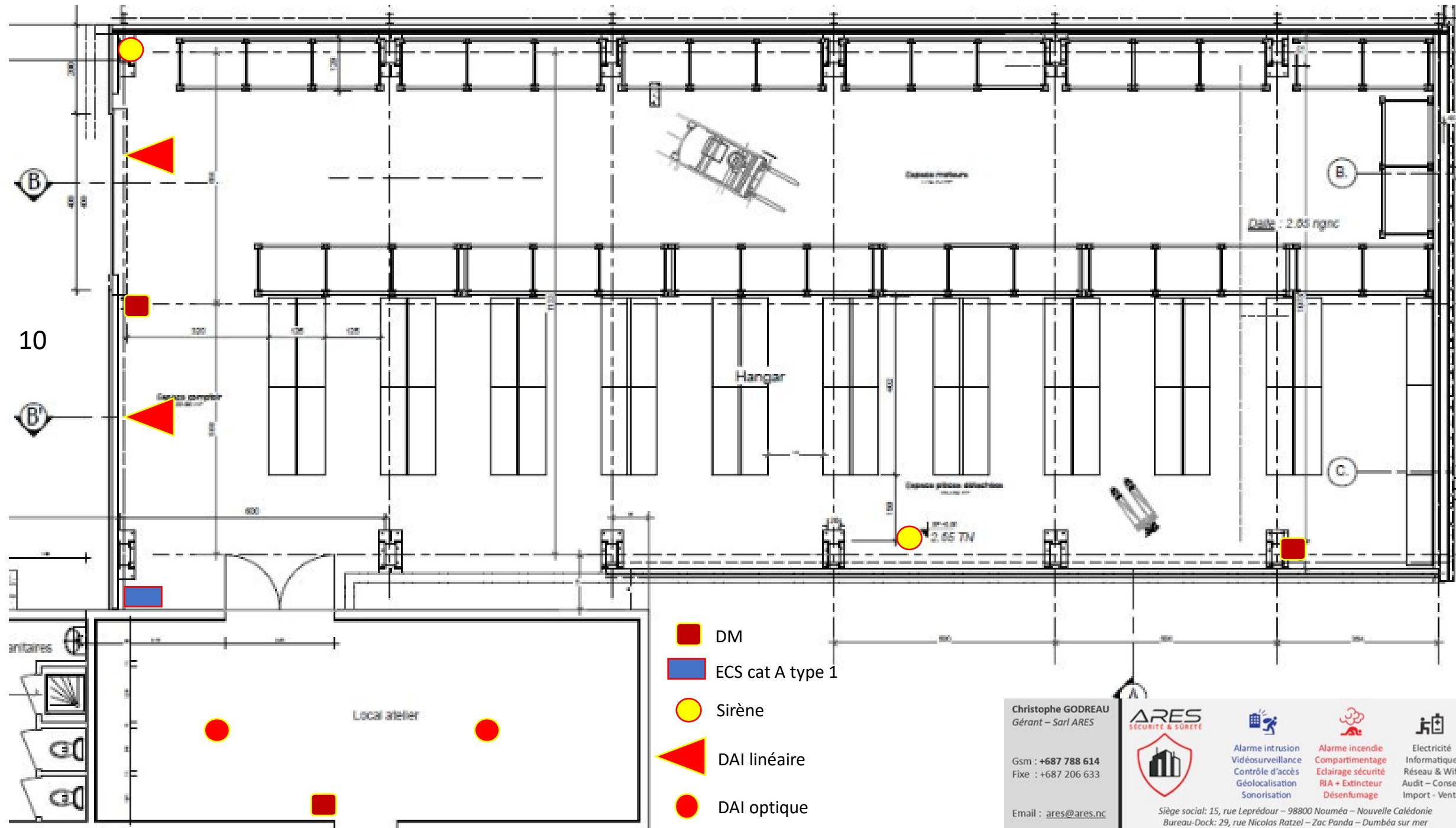


Alarme incendie
Compartimentage
Eclairage sécurité
RIA + Extincteur
Désenfumage



Electricité
Informatique
Réseau & Wifi
Audit – Conseil
Import - Vente

Siège social: 15, rue Léprédroir – 98800 Nouméa – Nouvelle Calédonie
Bureau-Dock: 29, rue Nicolas Ratzel – Zac Panda – Dumbéa sur mer
RCS NOUMEA – 1463702.001



DM

ECS cat A type 1

• Sirène

DAI linéaire

DAI optique

Christophe GODREAU
Gérant – Sarl ARES

Gsm : +687 788 614
Fixe : +687 206 633

Email: xxxx@xxxx.xx

Web : www.ares.pc



- Alarme intrusion
- Vidéosurveillance
- Contrôle d'accès
- Géolocalisation
- Surveillance

15, rue Leprédour - 98800 Nouméa - Nouvelle Calédonie
tck: 29, rue Nicolas Ratzel - Zac Panda - Dumbéa sur mer
PCS NOUMÉA - 1453702.001



Alarme incendie
Compartimentage
Eclairage sécurité
RIA + Extincteur
Déconfumage

Electricité
Informatique
Réseau & Wifi
Audit – Conseil
Import - Vente