

BAIL

Entre :

LE CONSEIL INTERPROFESSIONNEL DES VINS DE LA REGION DE BERGERAC, sis 1 rue des Récollets à BERGERAC (24100), représenté par Monsieur Patrick MONTFORT, Président, SIREN n°78164132900011, ci-après dénommé "LE BAILLEUR",

d'une part,

Et :

VINIFLHOR, 12 RUE HENRI ROL-TANGUY (TSA 40004) 93555 MONTREUIL SOUS BOIS, SIRET n°130 002702 00012 représenté par Monsieur Georges Pierre MALPEL, Directeur, ci-après dénommé « LE PRENEUR »

d'autre part ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne à bail à loyer professionnel le local ci-après désigné et leur appartenant dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Pôle Viticole des Vins de Bergerac » situé lieu-dit « Bridet sud » à BERGERAC (24100).

DESIGNATION

Un local à usage professionnel situé dans le Pôle Viticole des Vins de Bergerac pour 288 m², comprenant 13 pièces avec dégagement pour 226 m² et un espace commun ⁽¹⁾ avec L'INAO composé d'un hall commun, d'une salle de réunion, de sanitaires et d'une cuisine compté pour 62 m² pour VINIFLHOR ; soit des locaux représentant une superficie totale de 288 m² dont 62 m² d'espaces communs, assortis de 13 places de parking.

(1) calculé au prorata des surfaces occupées.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 ANNÉES entières et consécutives qui commencera à courir le 01-02-2008 pour se terminer le 31-01-2017. Chaque partie aura la faculté de mettre fin au présent bail à toute époque de l'année moyennant un préavis de 6 MOIS, adressé par simple recommandé avec avis de réception. A défaut de congé, dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement, aux mêmes clauses et conditions que le bail arrivant à échéance.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux objet du présent bail devront servir exclusivement au PRENEUR de bureaux administratifs.

CHARGES ET CONDITIONS

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

1 - Il prendra les lieux loués dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit.

2 - Il souffrira les réparations, à l'exception toutefois de celles définies à l'article 606 du Code Civil, qui restent à la charge du BAILLEUR, qui pourront devenir nécessaires pendant la durée du bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, même si la durée des travaux excède quarante jours.

3 - Il devra entretenir les lieux en bon état de réparations locatives, de façon à les rendre en bon état en fin de bail, sans pouvoir faire intervenir le propriétaire en quoi que ce soit.

Le preneur aura à sa charge, pour tout ce qui concerne l'intérieur des locaux loués, toutes modifications, transformations et réparations de quelque nature que ce soit nécessitées par l'exercice de son activité. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations quelconques ayant trait à cette activité afin que le bailleur ne puisse être recherché par quiconque à ce sujet.

Le coût des états des lieux à établir sera à la charge du bailleur et du preneur, chacun pour moitié y compris dans le cas où ils sont dressés par acte d'huissier.

4 - Il acquittera pendant la durée du bail ses contributions personnelles et mobilières, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse s'exercer contre le propriétaire. D'autre part, il remboursera à ce dernier toutes taxes auquel il (le preneur) est assujéti professionnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, dans la mesure où l'office peut y être assujéti conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, sauf pour ce qui concerne la taxe professionnelle et la taxe sur les ordures ménagères (article 1521 du CGI). La taxe foncière et la taxe sur les bureaux restent quant à elles à la charge du bailleur.

En sus du loyer, le PRENEUR acquittera également la quote-part des charges afférentes aux locaux loués sur appel du bailleur, à l'exception des participations relatives à l'entretien et à la réparation du gros oeuvre.

5 - Il satisfera à toutes les charges de balayage, éclairages et autres, de ville ou de police, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

6 - Il s'assurera et demeurera assuré pendant la durée du bail, pour son mobilier, contre l'incendie, les risques locatifs, le recours des voisins et le dégât des eaux, à une compagnie notoirement solvable pour une somme suffisante et en justifiera à toute réquisition du BAILLEUR.

Le preneur s'engage à renoncer à tous recours qu'il serait susceptible d'exercer à l'encontre du bailleur en cas d'incendie, dégât des eaux, explosion et autres événements, et à obtenir le même engagement de ses assureurs. Le preneur s'oblige à communiquer une copie de ce contrat à son assureur.

7 - Il pourra faire dans les lieux loués tous aménagements, réparations et améliorations qui seront jugés bon, à ses frais, à condition que ces travaux ne nuisent en rien à la solidité des lieux.

En fin de bail, toutes les améliorations et tous les embellissements qui auraient pu être faits à l'intérieur des locaux resteront la propriété du bailleur sans indemnité aucune. Pour les travaux qu'il aura autorisés de façon formelle, le bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

8 - Il ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux loués, sans le consentement des propriétaires.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se référer à l'usage des lieux.

LOYER ET CHARGES

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 26 400 € HT, majoré de la TVA au taux en vigueur (19,6%) soit 31 574,40 € TTC, que le PRENEUR s'oblige à payer d'avance au BAILLEUR, trimestriellement ou pour lui à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs.

En plus du loyer principal, les parties conviennent que le locataire devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux, et la présente convention ;

VINIFLHOR prendra à sa charge les dépenses d'eau et d'électricité. Une convention sera établie entre VINIFLHOR et l'INAO pour la refacturation des dépenses correspondantes calculées au prorata des surfaces occupées.

Le loyer ci-dessus sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier connu au jour des présentes, soit celui du 3^{ème} trimestre 2007. Il est précisé que le loyer ci-dessus mentionné supportera les charges locatives, au prorata des surfaces occupées.

Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout endroit indiqué par lui et devront s'effectuer par chèques ou virements.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou de ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, deux mois après simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, contenant déclaration par le dit BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée sans effet pendant le délai. Et si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délais d'une simple ordonnance de référé rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bergerac, exécutoire par provision et non susceptible d'appel.



DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile dans les locaux loués pour le PRENEUR et à son domicile ou celui de son mandataire pour le BAILLEUR.

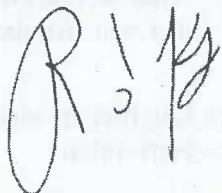
Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

Le présent bail est fait en triple exemplaire dont un destiné à chaque partie.

Fait à PARIS, le

Visa n° 72 du 6/2/08

Le Contrôleur Général
Economique et Financier



Richard de KARAJAN

Le PRENEUR,
Le Directeur de VINIFLHOR



Georges-Pierre MALPEL

Le BAILLEUR,
Le Conseil Interprofessionnel
des Vins de la Région de Bergerac



Patrick MONTFORT