BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[redacted]

ET

- La SARL LUMINA (Enseigne FORMES ET LUMIERES) en cours de formation, représentée par Madame Liliane LALAURIE, fondatrice.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit ::

Le bailleur, es qualité donne à bail à titre commercial, conformément aux dispositions du décret N° 53 960 du 30 Septembre 1953 et à celles des textes par lesquels il a été modifié et complété, notamment celles de la Loi N° 65 356 du 12 Mai 1965, au preneur, es qualité, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Des locaux d'une superficie d'environ 1100 m2 avec parkings attenants dont mezzanine, dont 600 m2 de surface de vente, avenue Jean Prouvé à NIMES.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 07:59 EDT

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample description à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le : 15 Juin 1990.

Le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article 5 dudit décret, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret afin de construire, de reconstruire les immeubles existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués devront servir au preneur à l'exploitation d'un commerce de luminaires, meubles, cadeaux et tous produits se rattachant à la maison, excepté les articles de literie et tous produits alimentaires ou toute activité bruyantes ou malodorante .

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 :

- Etat des lieux : il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. A défaut de constat des lieux à ses frais, il sera réputé les avoir reçus en parfait état.

- Entretien et réparations : il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra à sa sortie, en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet des locaux.
Les réparations prévues à l'article 606 du Code Civil sont également à sa charge. Le tout devra être meintenu constamment en parfait état de propreté.

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

- Transformations : il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, cependant, il devra, au préalable, obtenir une autorisation écrite du bailleur.

- Changement de distribution : il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distributions. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

- Améliorations : 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, à moins que

Confidential
BOUKSI Quentin
etude-sarano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

- Travaux : le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions nécessaires et utiles qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent, 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 excédait quarante jours. Il devra, de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins .

- Jouissance des lieux : le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'ensemble immobilier, 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, des règlements sanitaires, etc... veiller à toutes les règles d'hygiène, de salubrité, etc... faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Le preneur fera son affaire personnelle des réclamtions qui pourraient être faites au bailleur par tous propriétaires ou locataires voisins des lieux loués, à raison du préjudice que l'usage fait par lui desdits lieux pourrait leur causer. En aucun cas, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable de l'utilisation d'appareils par le preneur qui perturberaient la réception des émissions de radio ou de télévision des habitants de l'immeuble ou des immeubles avoisinants.

Le preneur devra veiller à ce que la pose sur les toitures de l'immeuble, d'antennes de radio ou de télévision ne crée aucune gêne ou aucun dommage à l'immeuble ou aux immeubles avoisinants.

Le preneur devra utiliser un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur. Il aura la possibilité d'utiliser une pompe à chaleur, mais la remise en route et l'entretien seront à sa charge ainsi que l'entretien et le remplacement éventuel des portes d'entrée, des vitres, de l'installation électrique, téléphonique, ainsi que toute sécurité qui pourrait être imposée par la législation. Les enseignes restent la propriété du bailleur et l'entretien est à la charge du preneur. La consommation d'eau sera répartie en fonction de la surface et du nombre d'appareils.

- Exploitation du commerce :

En ce qui concerne particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

h LL

BB

- Servitudes :

Le preneur s'engage à ne déposer aucune marchandise le long de la façade de son local, ainsi qu'à faier stationner des véhicules devant sa porte, ceci afin de laisser le libre passage aux personnes et aux véhicules se rendant aux parkings. Il s'engage à faire stationner ses véhicules aux emplacements prévus à cet effet.

- Charges :

Le preneur acquittera trimestriellement un acompte égal à CINQ POUR-CENT (5%) du montant des loyers à valoir sur les dépenses de fonctionnement de l'immeuble.

Entretien des parties communes : le locataire se doit d'entretenir les parties communes , à savoir principalement : entretien et arrosage des espaces verts , balayage de divers parkings, éclairage nocturne. Les dépenses générales seront réparties équitablement entre locataires sur la base de la formule suivante :

$$\text{Quote part} = \frac{\text{dépenses générales X mètres de vente loués}}{\text{m2 de plancher de vente développés}}$$

- Impôts et charges :

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi du 1er Septembre 1948. Il paiera également de la taxe foncière due par le bailleur ainsi que les taxes annexes et les frais de confection de rôle pour l'année entière, au prorata des surfaces louées.

Confidential
Bolduc Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 07:50 EDT

- Assurances :

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant le cours du bail, à une compagnie solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur. Tout supplément de la prime payé par le bailleur en raison de l'activité du preneur sera remboursé par le preneur.

- Cession - Sous location :

Le preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou en partie des locaux loués, sauf en cas de location-gérance, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois, dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail.

En outre, toute cession ou sous location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci après fixé qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte sous seing privé, auquel le bailleur sera appelé et dont une copie lui sera remise, sans frais pour lui.

- Visite des lieux :

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

Si, par cas fortuit, force majeure, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnités du bailleur.

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

Confidentiel
BOUKSIL Quentin
etude-serano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture d'eau, d'électricité, etc...

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

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

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes de : 510 000 F HT / AN payable par trimestre et d'avance.

Le premier paiement devra avoir lieu le : 1er septembre 1990

En cas de paiement tardif d'une échéance, un intérêt au taux de DEUX POUR CENT par mois sera dû sur le loyer impayé. Tout mois commencé sera considéré comme un mois entier.

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

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des condtions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter fait à personne ou à son domicile élu contenant mention de la présente clause resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé ce délai sus indiqué.

- DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour à titre de dépôt de garantie, une somme de : 42 500 Francs et présente une caution bancaire sans le bénéfice de discussion ou de division de 83 000 Francs.

Elles seront restituées en fin de bail.

Aux présentes, intervient Madame Liliane LALAURIe qui se porte caution solidaire sans bénéfice de discussion et de division de ses engagements de la SARL LUMINA (enseigne : FORMES ET LUMIERES) dans la limite d'un mois de loyer.

- REVISION DU LOYER

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties. La demande en révision ne pourra être formée qu'un an au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ; de nouvelles demandes pourront être formées tous les ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable. L'indice de référence est l'indice du 4e trimestre de l'année 1989 , soit : 927 .

L'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année précédant la date de révision.

La demande devra être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle devra, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle même une variation de plus de DIX POUR CENT de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision annuelle ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

- FRAIS

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

- ENREGISTREMENT - TVA -

Pour l'application des dispositions des articles 257 et 740 1 du CGI, les parties précisent que la location faisant l'objet des présentes entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et se trouve exonérée de tout droit proportionnel d'enregistrement.

- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à NIMES au lieu de situation des biens loués.

- CONDITION PARTICULIERE

Le présent bail ne sera valable que sous réserve des clauses suspensives suivantes :

- La construction du mur séparatif sera pris pour moitié à notre charge selon devis accepté.

- L' agréement par la SENIM, dans un délai de 8 jours à compter des présentes, du locataire.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Lu et Approuvé bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion ni de division pour la somme de 42.500 F.
(Quarante deux Mille Cinq Cent Frs)

Fait à NIMES, le 16 août 1990

En trois originaux, dont un pour l'enregistrement.

Lu et approuvé

Lu et approuvé