

II – RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le Bailleur donne, par les présentes, à bail de renouvellement, au Preneur, qui l'accepte, des locaux à usage commercial situés Avenue Jean Prouvé à Nîmes (GARD), d'une surface totale d'environ 1 106 m² y compris mezzanine et réserves, dont 670 m² environ de surface de vente, avec parkings attenants, au sein d'un ensemble commercial de 2.300 m² environ, le tout figurant au cadastre section ER sous le N° 362 et conformément au plan figurant en annexe.

Le Preneur déclare bien connaître le local pour l'occuper depuis le 15 juin 1990, en bon état d'entretien et dispense le Bailleur d'en faire une plus ample désignation.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de Commerce, et à compter de la date d'effet du présent renouvellement de bail, les parties conviennent de réaliser un état des lieux d'entrée.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Les biens loués devront servir exclusivement au Preneur pour l'exercice de son activité commerciale de : 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 bruyante ou malodorante

ARTICLE 3 – DUREE

Les parties conviennent de renouveler le Bail, par anticipation, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, telles qu'elles résultent de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, pour une nouvelle période de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1er juillet 2016 pour se terminer le 30 juin 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prescrits par l'article L.145-9 du code de commerce.

Toutefois, le présent acte de renouvellement de bail commercial est soumis à la condition résolutoire de réalisation et de réception des travaux de réfection de toiture visés à l'article 1 du Protocole transactionnel, au plus tard le 20 juin 2016.

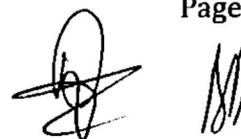
Seul le Preneur pourra se prévaloir du non respect de cette condition, qui est stipulée dans son intérêt exclusif, et au plus tard le 30 juin 2016. Il pourra seul y renoncer tant que le délai susvisé n'est pas expiré.

Faute de réception et de réalisation des travaux de toiture susvisés et en l'absence de renonciation à la condition, les parties seront automatiquement et rétroactivement libérées de leur engagement, sauf à être convenues par écrit, d'une prorogation du terme avant l'échéance.

ARTICLE 4 - LOYER

4.1 Loyer annuel

Le présent renouvellement est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 127 940,95 € (CENT VINGT SEPT MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS ET



QUATRE VINGT QUINZE CENTIMES), payable trimestriellement d'avance, en quatre termes égaux, à compter du 1er juillet 2016.

Le Bailleur déclare opter pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et facturera en conséquence au Preneur, le montant du loyer majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis d'échéance.

En cas de paiement tardif d'une échéance de loyer, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'un intérêt conventionnel de 1% par mois.

4.2 Indexation

Le loyer sera révisé annuellement à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, de plein droit et sans formalité, en fonction de la variation de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Toutefois, à titre dérogatoire, la première indexation du loyer interviendra le 1er juillet 2019, et pour le calcul de cette indexation, l'indice de base à prendre en considération pour la fixation du loyer révisé sera l'indice ILC du 4ème Trimestre 2017, lequel sera comparé à l'indice du même trimestre publié en 2018.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision de la précédente indexation et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Les dispositions du présent article se substituent purement et simplement aux dispositions de l'article « Révision du loyer » du Bail 16 août 1990.

4.3 Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations au titre du présent Bail, le Preneur a remis au Bailleur, ce que ce dernier reconnaît, une caution bancaire d'un montant de VINGT NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE TREIZE EUROS SOIXANTE NEUF CENTIMES (29.873,69 €).

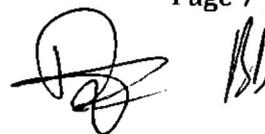
Ce cautionnement devra être maintenu pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

Les dispositions du présent article se substituent purement et simplement aux dispositions de l'article « Dépôt de garantie » du Bail 16 août 1990.

4.4 Impôts et taxes personnels au Preneur

Le Preneur s'acquittera de toutes ses contributions personnelles, contributions mobilières, taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et/ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur règlement intégral à première demande, notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.



4.5 Impôts, taxes, redevances et charges

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts et taxes liées au bail ainsi que leur répartition entre le Bailleur et le Preneur est joint en Annexe 2, la quote-part du Preneur étant calculée au prorata de la surface exploitée par rapport aux surfaces de l'ensemble commercial, soit à la date des présentes 1106 / 2300.

Il est, toutefois, expressément rappelé, qu'aucune charge locative d'entretien et de réparation de quelque nature que ce soit afférente aux locaux n'est facturée par le Bailleur au Preneur, seule la quote-part de taxe foncière étant remboursée par le Preneur.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur, le Bailleur s'obligeant également en cours de bail, à informer le Preneur de tous nouveaux impôts, taxes, redevances ou charges.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges lui incombant au titre de la présente répartition, dans la limite de sa quote-part, le Bailleur supportant la quote-part des charges communes des surfaces vacantes au sein de l'ensemble immobilier dans lequel est situé le local.

Notamment, toutes les taxes foncières appelées par l'administration au Bailleur seront répercutées sur le Preneur pour autant que la loi y autorise le Bailleur.

Les impôts et taxes qui, aux termes du paragraphe ci-dessus sont à la charge du Preneur, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer passible de la taxe sur la valeur ajoutée au même titre que le loyer, feront l'objet d'une facturation complémentaire à laquelle sera annexé l'avis d'imposition et dont le montant sera exigible dans les trente jours de la facturation.

Plus généralement, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, les charges, impôts, taxes, redevances et travaux visés par les articles L.145-40-2 et R.145-35 du code de commerce resteront à la charge exclusive du Bailleur qui ne pourra les refacturer au Preneur.

Les dispositions du présent article et de l'article 4.4 se substituent purement et simplement aux dispositions des paragraphes « *Impôts et charges* », « - Entretien des parties communes » et « - Charges » de l'article « Charges et Conditions » du Bail du 16 août 1990.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

Le présent renouvellement est consenti et accepté aux mêmes charges et conditions que celles énoncées dans le Bail qui ne seraient pas contredites par les présentes, et plus particulièrement par les dispositions suivantes :

5.1 Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de Commerce, et à compter de la date d'effet du présent renouvellement de bail, les parties conviennent de réaliser un état des lieux d'entrée.



Les dispositions du présent article se substituent purement et simplement aux dispositions du paragraphe « Etat des lieux » de l'article « Charges et conditions » du Bail 16 août 1990.

5.2 Entretien et réparations

Le Preneur entretiendra les lieux en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra à la sortie en bon état de réparations locatives sous réserve de la vétusté.

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 devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Dans le respect des dispositions de l'article R145-35 du Code de Commerce, le BAILLEUR prend à sa charge les grosses réparations et notamment celles prévues par l'article 606 du Code civil ainsi que les réparations qui seraient rendues nécessaires pour cause de vétusté ou du fait des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou en cas de force majeure.

Le BAILLEUR prendra également en charge les travaux de mise en conformité avec la législation du bien loué, ou de l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Dans l'hypothèse où postérieurement à la réalisation des travaux de rénovation de la toiture du Bailleur avant la prise d'effet du Bail, et pendant le délai de garantie décennale, le Preneur constaterait la persistance des fuites, le Bailleur s'engage à intervenir au plus tard sous quinzaine, à compter de la réception d'un courrier de mise en demeure qui lui serait adressé par le Preneur, afin de remédier aux problèmes constatés.

Dans l'hypothèse où il serait établi que des problèmes d'étanchéité de la toiture, qui surviendraient ultérieurement à la réalisation des travaux de réfection de toiture du Bailleur, seraient la conséquence directe et exclusive des travaux de repose en façade des moteurs de climatisation réalisés par le Preneur, ce dernier s'engage à prendre en charge les travaux de réparation rendus nécessaires. *Les dispositions du présent article se substituent purement et simplement aux dispositions du paragraphe « Entretien et réparations » de l'article « Charges et conditions » du Bail du 16 août 1990.*

5.3 Transformations

Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations nécessitées par l'exercice de son activité.

Les dispositions du présent article se substituent purement et simplement aux dispositions du paragraphe « Transformations » de l'article « Charges et conditions » du Bail du 16 août 1990.



5.4 Travaux du Bailleur

L'inventaire précis et limitatif des travaux des parties communes ou à usage commun ainsi que la répartition desdits travaux entre le Preneur et le Bailleur figure en Annexe 2.

Le Bailleur s'oblige par ailleurs à communiquer au Preneur un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois dernières années précédant le présent renouvellement ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage d'effectuer dans les trois ans, assorti du budget prévisionnel.

Le PRENEUR souffrira l'exécution des réparations urgentes que le BAILLEUR exécuterait, ou qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, sauf si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois que ces travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure, et que ces travaux ne nuisent pas durablement et significativement à la visibilité, à l'accès et à l'exercice normal de l'activité commerciale du PRENEUR .

5.5 Travaux prescrits par l'administration

5.6 Enseignes

Le PRENEUR pourra apposer sur les lieux loués toutes plaques et/ou enseignes (y compris des enseignes lumineuses), affiches, annonces, stores ou indications quelconques nécessaires ou utiles à son activité, à condition de se conformer aux règlements en vigueur en la matière.

Les parties conviennent que les enseignes situées sur les auvents, à l'aplomb des locaux pris à bail, sont réservés à l'usage exclusif du Preneur.

Les enseignes sont la propriété du Preneur qui en assure l'entretien.

5.7 Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages électriques, la chute d'appareils de navigation aériennes et franchissement du mur du son, les fumées, les chocs de véhicules terrestres, les actes de vandalisme (détérioration immobilières), les émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage, les attentats, les dégâts des eaux et gels, les catastrophes naturelles, pendant le cours du bail, à une compagnie solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce, le recours des voisins, des dégâts des eaux et tous autres risques.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes, au début de chaque année civile.

Le BAILLEUR en qualité de propriétaire de l'immeuble, devra le faire assurer et tenir constamment assuré, pour les risques d'incendie et généralement tous dégâts en reconstruction, valeur à neuf et plus généralement contre tous risques que peut encourir le bâtiment à quelque titre, et sous quelque forme que ce soit, de manière la plus étendue et ce, auprès d'une compagnie notoirement connue et solvable.

Le PRENEUR et ses assureurs devront renoncer à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs. A titre de réciprocité, le BAILLEUR et ses assureurs devront renoncer à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR devra régler régulièrement à la compagnie d'assurances les primes, surprimes ou majoration de ces primes des contrats souscrits par lui.



Le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, une attestation de sa compagnie d'assurances justifiant des polices souscrites, et ce au début de chaque année civile.

Les dispositions du présent article se substituent purement et simplement aux dispositions de l'article « Assurances » du Bail du 16 août 1990.

5. 8 Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendront, au départ du Preneur, la propriété du Bailleur, sans indemnité, à moins qu'il préfère exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Les dispositions du présent article se substituent purement et simplement aux dispositions du paragraphe « Améliorations » de l'article « Charges et conditions » du Bail du 16 août 1990.

5.9 Sous-location, cession

Conformément aux dispositions de la loi PINEL, du 18 juin 2014, en cas de cession par le Preneur de son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués à tout acquéreur de son fonds de commerce, le Preneur restera garant à titre solidaire de son seul cessionnaire, du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du présent bail pour la durée du bail restant à courir, dans la limite de trois (3) ans.

En cas de défaut de paiement du cessionnaire, le Bailleur s'oblige à informer le Preneur resté garant solidaire, du non paiement de toute somme due, dans le délai de trois mois au plus tard à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Par dérogation aux dispositions de l'article « Cession – Sous-location » du Bail du 16 août 1990, le Bailleur autorise le Preneur à céder, sous-louer ou mettre en location-gérance, en tout ou en partie, les locaux loués au profit de toute société dans laquelle lui ou sa société-mère (FIBA – RCS n° B 324 904 267) détient ou viendrait à détenir au moins 50% du capital social et des droits de vote directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs filiales.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte sous-seing privé, auquel le Bailleur sera appelé et dont une copie lui sera remise sans frais pour lui. En cas de sous-location, le loyer au mètre carré ne pourra excéder le loyer pratiqué à l'égard du Preneur.

5.10 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, sous réserve d'avoir informé préalablement le Preneur au moins 48 heures à l'avance de sa visite, sauf urgence dûment justifiée.

Les dispositions du présent article se substituent purement et simplement aux dispositions du premier alinéa du paragraphe « Visite des lieux » de l'article « Charges et conditions » du Bail du 16 août 1990.



ARTICLE 6 – RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur devra restituer le local en bon état général.

Les parties conviennent d'organiser un pré-état des lieux contradictoire, un mois au moins avant la date prévue pour le départ du Preneur, afin d'établir la liste des travaux de réparation éventuels incombant au Preneur et qu'il lui appartiendra de réaliser avant son départ.

Par ailleurs, au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera établi par les parties un état des lieux contradictoire définitif. En cas de désaccord, cet état des lieux sera réalisé par huissier de justice aux frais partagés des parties.

ARTICLE 7 - RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

L'article L.125-5 du Code de l'Environnement fait obligation au Bailleur de fournir à son Preneur un état des risques naturels, miniers et technologiques si l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels, miniers prévisibles ou dans une zone de sismicité. Si tel est le cas, l'état des risques naturels, miniers et technologiques établi en application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement est visé ci-après.

L'article L.125-5 du Code de l'environnement fait par ailleurs obligation au Bailleur d'informer par écrit son Preneur de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé en l'application des dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement. S'il existe de tels sinistres, ils sont visés ci-après.

a) Risques naturels, miniers et technologiques

L'ensemble immobilier dont lequel le local objet des présentes fait partie, est situé ⁽¹⁾ :

- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels
- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers
- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques
- dans une zone de sismicité

~~non~~

oui non
 oui non
 oui non
 oui

Tel qu'indiqué sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques en Annexe.

⁽¹⁾ cocher la bonne réponse

b) sinistres indemnisés suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier et le local loué :

n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances ⁽²⁾ ;

~~Il a subi un ou des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, tel qu'indiqué sur la liste des sinistres jointe en annexe ⁽²⁾.~~

⁽²⁾ rayer la mention inutile

ARTICLE 8 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le Bailleur a fait établir un diagnostic de performance énergétique des locaux loués qui se trouve annexé aux présentes.

ARTICLE 9 – REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît avoir été pleinement informée des dispositions des décrets n°96-97 du 7 février 1996, n° 97-855 du 12 Septembre 1997, n° 2001-840 du 13 Septembre 2001 et n° 2002-839 du 3 mai 2002, imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble.

Il est annexé aux présentes une copie du dernier diagnostic amiante réalisé dans le local.

L'ensemble des autres clauses et conditions du bail en date des 16 août 1990 non modifiées ou contredites par les présentes demeurent en vigueur et inchangées.

LISTE DES ANNEXES :

-  Annexe 1 : Plan des locaux (Plan de hauteur lors mezzanine)
Annexe 2 : Liste des catégories d'impôts, taxes, redevances et charges
Etat récapitulatif des travaux des trois dernières années et état prévisionnel des travaux envisagés
Annexe 3 : Etat des risques naturels et technologiques
Annexe 4 : Diagnostic de Performance énergétique
Annexe 5 : Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Fait à ... Nîmes, le 19 mai 2016

En 2 exemplaires originaux.

LE BAILLEUR

[REDACTED]

LE PRENEUR

LAURIE LUMIERES

Fait à Nîmes, le 19/05/16

[REDACTED]

Fait à Nîmes, le 19/05/16



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT