



NOTAIRE
Sennecey-le-Grand
Département de Saône et Loire
Le 6 Septembre 1998

**L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT
Le VINGT HUIT AVRIL**

Pardevant Maître **Olivier REYNOLD de SERESIN**, Notaire à **SENNECEY-LE-GRAND** (Saône et Loire), soussigné,

ONT COMPARU

1°) La société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BIMA" société civile au capital de 10.000,-Frs, ayant son siège social 34 Rue de Bourgogne à **COUTERNON** (Côte d'Or), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **DIJON**, sous le numéro D 403 070 311,

Représentée aux présentes par Monsieur **Thierry BIDAULT**, gérant de ladite société.

En sa sus-dite qualité ayant tous pouvoirs en vertu de la loi et des statuts.

Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**"

d'une part./.

2°) La société dénommée "**LAURNE LUMIERE**" société anonyme au capital de 35.360.000,-Frs, ayant son siège social à **MONTFAVET** (Vaucluse) Clos de la Cristole, Route de Marseille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'**AVIGNON** sous le n° B 325 635 266,

Représentée aux présentes par M^{me} **adame Joséette PARPALEIX**, demeurant 16 Impasse des Mouettes à **AVIGNON** (Vaucluse);

en vertu d'une procuration sous seing privée en date du 27 avril 1998 à **MONTFAVET** (Vaucluse), dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention, laquelle **Mme PARPALEIX** agissant elle-même au nom et comme mandataire de Monsieur **Jean-Marc MAIRESSE**, (1)

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**"

d'autre part./.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue au preneur qui accepte, à titre commercial conformément au décret modifié du 30 Septembre 1953, les locaux, dont la désignation suit :

DESIGNATION
Sur la commune d'EPAGNY
(Haute Savoie)

Un immeuble à usage commercial sis 14 Avenue des Alpes, d'une superficie bâtie d'environ 791m² comprenant 750m² de surface de vente plus entrepôt et bureaux annexes, voirie et parkings.

Le tout édifié sur un terrain cadastré section A0 n° 37 " Avenue des Alpes" de 11a 52ca et n° 75 " Avenue du Centre" de 9a 10ca.

Ainsi au surplus que lesdits locaux existent, se poursuivent et se comportent avec leurs aisances, dépendances et installations, sans exception, ni réserve, bien connu du preneur qui les a visités aux fins des présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1er juin 1998

pour se terminer le 31 mai 2007 sauf la faculté pour le preneur seul de le faire cesser à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais prévus à l'article 5 du décret du 30 septembre 1953 et la même faculté pour le bailleur s'il entend invoquer les dispositions des articles 10-13 ou 15 du même texte en vue de construire de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, savoir :

1°) Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation remise en état ou aménagement, étant précisé qu'un état des lieux sera dressé à l'entrée en jouissance aux frais du preneur.

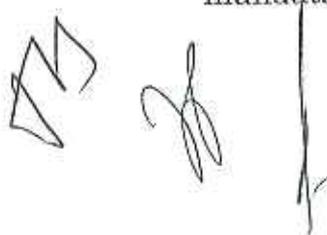
2°) Il les entretiendra en bon état de toutes réparations locatives pendant le cours du bail et les rendra de même à sa sortie. Le preneur ne sera pas tenu responsable des entretiens et réparations entrant dans le champ d'application de l'article 606 du Code Civil, toutes les autres réparations étant à la charge du preneur.

3°) Il jouira en bon père de famille, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après, il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

4°) Les locaux présentement loués étant exclusivement destinés à l'exploitation d'un commerce de vente de luminaires, cadeaux, décoration, appareils électriques et tous articles s'y rapportant, le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature du commerce exploité dans les locaux ou adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, sans s'être conformé à la procédure prévue, à cet effet, par l'article 15 de la loi n° 65-366 du 12 mai 1965.

5°) Le preneur devra tenir les lieux loués, garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant personnellement en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre du paiement du loyer et de la bonne exécution des conditions du présent bail.

6°) Il ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ; étant toutefois précisé que cette autorisation ne sera pas nécessaire pour les changements de distribution, les travaux d'aménagements intérieurs nécessaires à l'exploitation dudit fonds, toutefois ces derniers travaux devront être faits sous la surveillance d'un mandataire du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.



7°) Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seront faits par le preneur dans les lieux loués, pendant le cours du bail resteront à la fin de celui-ci à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans indemnité pour le preneur.

8°) Le preneur souffrira que le bailleur fasse faire aux locaux loués ou, le cas échéant, à l'immeuble dont ils dépendent, les travaux lui incombant ou tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autre quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit l'importance des travaux et alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés, sans interruption, sauf le cas de force majeure.

9°) Il devra également supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou, le cas échéant, dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son commerce et sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins s'il a lieu.

10°) Il devra se conformer au règlement de la zone commerciale dans laquelle les locaux loués sont situés et ne rien faire qui puisse troubler leur tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres locataires et occupants de l'entier immeuble ; il ne devra encombrer de quelque manière que ce soit, les parties communes.

11°) Il devra satisfaire à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, de ville et de police, dont les locataires sont ordinairement tenus.

12°) Il devra, pour l'exploitation de son commerce, se conformer rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

13°) Toutes les réparations, grosses et menues et même les réfections, et remplacements qui deviendraient nécessaires, au cours du bail, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets, rideaux de fermeture exutoires de fumée, seront à la charge exclusive du preneur ; celui-ci sera tenu de maintenir lesdites devantures, vitrines et fermetures en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Le preneur ne sera toutefois, pas tenu responsable des grosses réparations entrant dans le champ d'application de l'article 606 du Code Civil.

14°) Il devra laisser le bailleur ou son mandataire, visiter les lieux loués, au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état ; de même il devra les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail et en cas de mise en vente.

15°) Il acquittera exactement sa taxe professionnelle et, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à titre quelconque.

16°) Il remboursera chaque année au bailleur, en sus de son loyer, la part afférente aux locaux loués dans la taxe d'enlèvement des ordures

The bottom of the page features three handwritten signatures or initials in dark ink. The first is a stylized 'MS', the second is a cursive signature, and the third is a vertical line with a small hook at the bottom.

ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage et, plus généralement, dans toutes les contributions et taxes actuelles et futures que les propriétaires sont ou seront légalement fondés à récupérer sur les locataires, ainsi que la taxe foncière relative aux locaux loués au prorata des surfaces.

17°) Le preneur paiera sa consommation d'eau, d'électricité, chauffage, entretien de parking, voie de circulation etc...

18°) Le preneur fera assurer et tiendra constamment assuré pendant la période d'exploitation son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets immobiliers ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui ou ses prédécesseurs aux biens immobiliers et ce contre les risques d'incendie, explosion, dégât des eaux, vol et vandalisme.

En outre, il renoncera à tout recours contre le bailleur et ses assureurs en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosion, dégât des eaux, vol et vandalisme.

Le preneur fera sienne, l'assurance contre le bris de glace et devanture.

Le preneur devra supporter toutes les majorations de primes imposées au bailleur du fait de son activité.

Les contrats seront souscrits par le preneur auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables.

Le preneur devra fournir une attestation de la ou des dites compagnies précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

En outre, le preneur remboursera au bailleur, en sus de son loyer, la prime d'assurance relative à l'immeuble au prorata de la surface occupée par lui.

Le preneur s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre au bailleur même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

19°) Il ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions et sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur ; toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession de bail à son successeur dans son commerce, ou aux sociétés du groupe auquel le preneur appartient, ou une sous-location totale au locataire du fonds de commerce, en cas de remise en gérance libre de celui-ci, mais en restant garant et répondant solidaire avec le cessionnaire ou le sous-locataire du paiement des loyers et de la bonne exécution des conditions du présent bail ; une copie de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au bailleur, sans frais pour ce dernier.

20°) Il paiera les frais des présentes et de leurs suites.

21°) Destruction des locaux loués ; si par cas fortuit force majeure ou tout autre cause, en dehors de toute responsabilité du bailleur, e les locaux loués devaient être détruits, démolis ou déclarés insalubres, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et sans indemnité de sa part.

Dans l'hypothèse ou cette destruction des locaux serait imputable au bailleur, le preneur aurait alors la possibilité d'être indemnisé.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel, HORS TAXES de CINQ CENT CINQUANTE FRANCS (550,-Frs) le mètre carré, T.V.A. en sus à la charge du preneur.

$550 \times 791 = 435\ 050$

Il est expressément convenu et accepté :

1°) que le loyer ci-dessus fixé sera payable par trimestre égaux et d'avance, le premier paiement devant avoir lieu le 1er juin 1998

2°) que tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur et devront être effectués, conventionnellement entre les parties, par prélèvement bancaire d'office.

3°) que le présent bail est assorti de la clause d'échelle mobile définie à l'article 28 du décret du 30 septembre 1953 sus-visé. En conséquence, le loyer ci-dessus fixé en considération de l'indice du coût de la construction INSEE subira automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du bail pour l'année suivante, une majoration ou une diminution correspondant à la majoration ou à la diminution de l'indice de référence. La première révision interviendra le 1^{er} juin 1999 ----- pour la période du 1^{er} juin 1999 au 31 mai 2000 l'indice de référence devant être celui du 4^e trimestre 98 par rapport au même indice du 4^e trimestre 1997(1 068).

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution de toute obligation du présent bail à la charge du PRENEUR, celui-ci versera au bailleur une somme de CENT HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE DEUX FRANCS (108.762,-Frs), correspondant à trois mois de loyer. Ce dépôt de garantie ne sera remboursé au preneur qu'après exécution par ce dernier de toutes les obligations lui incombant en vertu des présentes et en vertu des prescriptions légales.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à trois mois de loyer.

A défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur ou de payer exactement, à son échéance, un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai ; si les preneurs refusaient d'évacuer les lieux, il suffirait pour les y contraindre, sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de DIJON, exécutoire par provision, nonobstant appel.

T.V.A.

Le bailleur déclarant vouloir opter pour l'assujettissement du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée, le preneur paiera ladite T.V.A. au bailleur en sus de chaque échéance trimestrielle au taux en vigueur au moment de chaque paiement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à SENNECEY LE GRAND, en l'Etude de Me de SERESIN, notaire soussigné.

FRAIS

Tous les frais des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence notamment toutes les dépenses exposées par le bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le preneur qui s'y oblige expressément.

MINUTE

Six	Pages
un	Renvoi
un	Mot Annulé
sans	Ligne Rayée
sans	Nombre Nul
sans	Bianc Nul

DONT ACTE sur SIX----- PAGES
Fait et passé à SENNECEY LE GRAND, en l'Etude de Me Olivier REYNOLD de SERESIN, notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits.

Et après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

(1) Président du Conseil d'Administration de ladite société demeurant à ISLE SUR LA SORGUE, Route de Laroque St-Antoine, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ./.

The page contains several handwritten signatures in black ink. A large, diagonal watermark is overlaid across the center, reading: "confidential BOUKSIL Quentin etude-serrano.com 27 juin 2025, 08:01 EDT".

Suit l'annexe ;