

Saint Maurice

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

Ci-après dénommé le "BAILLEUR"  
D'UNE PART.

- La Société "LUMIREVE", Société Anonyme au capital de 810 000 Francs, dont le siège social est à SAINT MAURICE (Val de Marne) 14/16, Avenue des Canadiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 311 129 506, représentée par Monsieur Michel DEVRED, Directeur Général,

Ci-après dénommée le "PRENEUR"  
D'AUTRE PART,

**IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Donne à bail à loyer à titre commercial, conformément au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié, notamment celles de la loi n° 65-356 du 12 mai 1965, à la Société "LUMIREVE" au nom de laquelle Monsieur Michel DEVRED accepte, les locaux faisant partie d'un immeuble appartenant au BAILLEUR dont la désignation suit :

MD

à SAINT MAURICE (Val de Marne) 14/16, Avenue des Canadiens :

. Sur un terrain d'une superficie de 1 182 m<sup>2</sup>, dépendant de la copropriété du 121/125, rue du Maréchal Leclerc et 14/16, avenue des canadiens, divers locaux à usage de magasins et de bureaux, se composant :

- au rez-de-chaussée : donnant sur un parking voitures s'ouvrant sur l'avenue des Canadiens, un magasin d'exposition d'une superficie de 535 m<sup>2</sup>,
- au sous-sol : 200 m<sup>2</sup> à usage de magasin, 100 m<sup>2</sup> à usage de réserves, et 235 m<sup>2</sup> de bureaux

Ainsi et au surplus que ces locaux existent et se comportent avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Les travaux de mise en conformité et aux normes de sécurité des locaux objets du contrat de bail resteront à la charge du PRENEUR, notamment lorsqu'ils seront la conséquence de travaux engagés par le PRENEUR ou d'un changement de réglementation.

Les travaux de mise en conformité et aux normes de sécurité des locaux objets du contrat de bail resteront à la charge du PRENEUR, notamment lorsqu'ils seront la conséquence de travaux engagés par le PRENEUR ou d'un changement de réglementation.

#### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 09 04 2010 pour se terminer le 08 04 2019

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, modifié, 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.

#### DESTINATION DES LIEUX

Le bien présentement loué devra servir à la Société LUMIREVE, exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce d'équipement de la maison et de la personne.

Il est rappelé et précisé que :

- Par application des dispositions de l'article 35-1 du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953 (loi du 12 mai 1965), le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail des activités connexes ou complémentaires.
- Par application des dispositions des articles 35-2 et 35-6 du même décret (article 15 de la loi précitée du 12 mai 1965) le PRENEUR aura la faculté de signifier au BAILLEUR par acte extra judiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues par le bail.

Ces demandes devront être notifiées dans les conditions prévues aux dits décrets.

## CHARGES ET CONDITIONS

### 1° - Concernant "LE PRENEUR"

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que la Société LUMIREVE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR, savoir :

### ARTICLE 1 - ETAT DES LIEUX

La Société LUMIREVE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel que Monsieur Michel DEVRED es qualité a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes selon constat d'huissier, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts, et autres que celles résultant de l'application des dispositions de l'article 606 du Code Civil pour que les lieux soient exploitables pour leur destination actuelle.

### ARTICLE 2 - ENTRETIEN - REPARATIONS

La Société LUMIREVE assumera l'obligation d'effectuer tous les travaux de nature immobilière ou mobilière autres que ceux limitativement mis à la charge de ~~par la loi~~ par la loi (article 606 du Code Civil), nécessaires pour mettre les locaux en état d'exploitation pour le commerce ci-dessus autorisé. Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà l'exécution desdits travaux selon plan et descriptif qui lui seront communiqués.

La Société LUMIREVE s'engage à faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son établissement, à l'entière décharge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra entretenir pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz s'il y a lieu en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient hors les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement, dans le cadre d'une utilisation normale des locaux.

La Société LUMIREVE fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

La Société LUMIREVE aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Elle ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

### ARTICLE 3 - GARANTIE

La Société LUMIREVE devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

### ARTICLE 4 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

TROUBLES. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc ...

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

OUVERTURE - ACHALANDAGE. Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de les affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

INSTALLATIONS EXTERIEURES. Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

n°

il D

Les autorisations qui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

ENSEIGNE. Il pourra installer une enseigne extérieure portant son enseigne commerciale et la nature de son commerce.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées, soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

#### ARTICLE 5 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, lequel ne pourra toutefois refuser son consentement sans motif légitime. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR, et dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE 6 - AMELIORATIONS

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale tout immeuble par destination réalisés par le PRENEUR, resteront en fin de bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

Le PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

#### ARTICLE 7 - TRAVAUX

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse des travaux indispensables pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, sous réserve toutefois que le BAILLEUR (ou son représentant) informe préalablement le PRENEUR (et au moins 10 jours avant le début des travaux) en lui communiquant le planning des travaux et que le PRENEUR donne son consentement aux dits travaux et ce, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

Le PRENEUR ne pourra s'opposer à la réalisation des travaux sans justes motifs.

#### ARTICLE 8 - IMPOTS

Le PRENEUR acquittera ses contributions et taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition, et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera au bailleur la taxe foncière.

#### ARTICLE 9 - ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des Compagnies d'Assurances Françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosions du gaz, bris de glaces, perte d'exploitation responsabilité civile et généralement tous autres risques ; il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

#### ARTICLE 10 - VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL, mais en dehors des heures d'ouverture au public des locaux, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Sous réserve d'avoir été préalablement informé par le BAILLEUR ou son représentant, il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins, sans que cela puisse nuire à l'exploitation du fonds.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL. En cas de mise en vente des locaux ou dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués ; toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 8 heures à 10 heures et de 19 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

nd

MD

#### ARTICLE 11 - DEMOLITION DE L'IMMEUBLE - EXPROPRIATION

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### ARTICLE 12 - INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles qu'en soient la cause et la durée de l'interruption, le tout sauf mise en cause de la responsabilité du BAILLEUR au titre de cette interruption de services. Mais le BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

#### ARTICLE 13 - CESSIONS - SOUS-LOCATIONS

Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail en respectant la destination des locaux et sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR après toutefois avoir informé le BAILLEUR des opérations (cession de bail/sous-location) projetées et sauf refus du BAILLEUR motivé par l'insolvabilité du cessionnaire du bail ou du sous-locataire.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte authentique ou sous seing privés auquel le BAILLEUR sera appelé ou qui lui sera signifié. Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Un original ou une expédition de l'acte de cession ou de sous-location devra être remis au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

Si la cession ou la sous-location intervient avant la troisième (3<sup>ème</sup>) date anniversaire de signature des présentes, le PRENEUR restera solidairement garant avec le cessionnaire ou le sous-locataire du paiement des loyers au BAILLEUR et de l'exécution du bail jusqu'à la troisième (3<sup>ème</sup>) date anniversaire de signature des présentes.

Si la cession ou la sous-location intervient après la troisième (3<sup>ème</sup>) date anniversaire de signature des présentes, le PRENEUR restera solidairement garant avec le cessionnaire ou le sous-locataire du paiement des loyers au BAILLEUR et de l'exécution du bail pendant une période de DEUX (2) années à compter de la réalisation de la cession ou de la sous-location.

n9

hD

#### ARTICLE 14 - TOLERANCES

Toutes les tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

#### ARTICLE 15 - LOIS ET USAGES LOCAUX

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

#### ARTICLE 16 - REMISE DES CLEFS

Le PRENEUR devra remettre les clefs des locaux (en ce compris toute clef ou badge magnétique) ainsi éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

#### ARTICLE 17 - NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquence, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolages ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par les tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines sauf responsabilité avérée du bailleur.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à indemniser le BAILLEUR en cas de mise en cause de la responsabilité du PRENEUR.

ND

ND

## ARTICLE 18 – DROIT DE PREFERENCE

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR envisagerait de céder les biens immobiliers présentement loués, il s'engage à réserver la préférence d'acquisition desdits biens immobiliers à la Société KERIA aux mêmes charges, prix et conditions.

Le BAILLEUR fera connaître à KERIA par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire le prix offert et ses modalités de paiement ainsi que les conditions générales de la vente projetée.

La Société KERIA disposera d'un délai d'UN (1) mois à compter du jour de la réception de la notification des conditions de la vente pour exercer son droit de préférence, pour elle-même ou pour toute autre Société foncière de son groupe en restant solidaire de celle-ci, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire à l'adresse de l'expéditeur de la notification.

La présente clause est conclue intuitu personae au seul profit de KERIA et/ou des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement et/ou encore que Monsieur Christian et/ou Marcel BARBE contrôle (nt) directement ou indirectement ; elle n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement et pas même au cessionnaire du droit au bail ou à un sous-locataire, en ce compris en cas d'apport ou de transmission universelle de patrimoine à l'exception toutefois des opérations précitées si elles interviennent au sein de KERIA et/ou des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

La Société KERIA ne pourra se prévaloir des présentes dispositions que pour autant qu'à la date d'exercice de son droit de préférence, KERIA a parfaitement exécuté ses obligations envers le BAILLEUR au titre du bail objet des présentes.

Pour l'application de la présente clause, il convient d'entendre par cession :

- la cession à titre onéreux à une personne autre qu'une société détenue majoritairement par le BAILLEUR ou ses ascendants ou ses descendants, et
- l'apport ou la cession à titre onéreux isolé du bien à une personne autre qu'une société détenue majoritairement par le BAILLEUR ou ses ascendants ou ses descendants, et
- l'apport ou la cession à titre onéreux isolé du bien à une société foncière constituée par des associés originaires de la société bailleuse ou par leurs descendants directs.

De même ne sera pas assimilé à une cession permettant l'exercice du droit de préférence, le transfert à titre gratuit ou onéreux des biens immobiliers directement ou indirectement au profit des descendants ou des héritiers du BAILLEUR, ni même encore la cession d'un contrat ou d'une option de crédit-bail ou encore l'exercice d'une option issue d'un contrat de crédit-bail.

## **LOYER**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SEPT CENT QUARANTE MILLE Francs (740 000 F) hors taxes, que la Société LUMIREVE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs par trimestre et à terme à échoir, les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois le 01/01/2007

Tous paiements seront effectués par chèque, virement postal ou bancaire à un compte désigné à la Société LUMIREVE par le BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR, et sous la condition que la facture soit envoyée à la Société LUMIREVE au moins 20 jours avant l'échéance concernée.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci, sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

### REVISION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer fixé ci-dessus sur l'Indice National du Coût de la Construction, tel qu'il est publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Il est d'un commun accord constaté que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention et l'activité du BAILLEUR.

Le loyer est fixé lors de l'entrée en vigueur du présent bail sur la base de l'indice I.N.S.E.E. du coût de la Construction du 3<sup>ème</sup> trimestre 2000. 1003

Il fera l'objet d'une révision triennale en plus ou en moins à sa date anniversaire et pour la première fois le 01/01/2004, l'indice de révision étant le dernier publié à cette date.

Le calcul se fera donc selon la formule suivante :

$$Ln = \frac{Lo \times A}{Ao}$$

dans laquelle : Ln est le nouveau loyer.

Lo est le loyer d'origine,

Ao est l'indice de base

A est l'indice de révision.

Si pour une raison quelconque l'indice pris en considération cessait d'être publié, ou devenait inapplicable et s'il n'était pas officiellement remplacé par aucun nouvel indice, ce dernier sera choisi d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord amiable, ce nouvel indice sera déterminé par arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre. Faute pour l'une ou l'autre d'entre elles d'y procéder dans le mois qui suivra la sommation d'avoir à le faire, cette désignation sera effectuée par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL statuant en référé

Faute par les deux arbitres de parvenir à un accord dans le mois qui suivra la désignation du dernier d'entre eux, un troisième arbitre sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente, avec mission de déterminer le nouvel indice.

Ce troisième arbitre aura des pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision ne sera pas susceptible d'appel.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que ladite clause d'indexation est une condition essentielle et déterminante du bail à défaut de laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

#### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge de la Société LUMIREVE, cette dernière a versé aujourd'hui même une somme de CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE Francs (185 000 F) représentant TROIS (3) mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

De laquelle somme ainsi payée, le BAILLEUR donne au PRENEUR, bonne et valable quittance sans réserve,

Dont quittance,

Ce dépôt de garantie sera modifié chaque fois que par le jeu de la clause de révision ci-dessus, le loyer aura été lui-même révisé, de façon que ce dépôt de garantie soit toujours égal à TROIS (3) mois de loyer.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêt.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par le PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont le propriétaire pourrait être tenu responsable bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR, au plus tard TROIS mois après l'expiration du présent bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, 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 le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, et si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

En cas de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, le présent bail pourra être résilié dans les conditions définies par l'article 507 du Code du Commerce et la loi du 30 septembre 1953 sur la propriété commerciale.

ND

MD

## FISCALITE

### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le présent acte sera présenté à la formalité d'enregistrement.

Conformément au décret du 7 août 1973, le BAILLEUR déclare vouloir être assujéti à la taxe à la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260.1.5 du Code Général des Impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe 2 dudit Code.

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe à la valeur ajoutée réglée à la Recette des Impôts et due sur le présent bail, sur présentation de facture qui lui sera remise par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au Centre des impôts.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en sa demeure sus-indiquée
- le PRENEUR dans les lieux loués

Fait à Saint Maurice  
en 3 exemplaires  
Le 09 04 2004

"Lu et approuvé"

"Lu et approuvé"  
Pour la Société LUMIREVE  
Michel DEVRED