

**BAIL DE LOCAUX COMMERCIAUX**

PROPRIETAIRE

IMMEUBLE: LIEU DIT "LA GABRIELLE" - RN 6 - 69760 LIMONEST

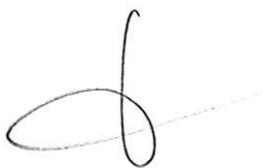
SOCIETE : SOCIETE DIMORA

DUREE: 9 ANS

DU : 01/07/1995

AU : 30/06/2004

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*  
\*\*  
\*



ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après désigné dans le corps des présentes par les mots "LE BAILLEUR",

D'UNE PART,

**SOCIETE DIMORA représentée par son Gérant : Mr Christian BARBE  
ZAC DU CHAMPS ROMAN  
38400 ST MARTIN D'HERES  
RCS DE GRENOBLE N° B 324 958 651**

Ci-après désigné dans le corps des présentes par les mots "LE PRENEUR",

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

....., Propriétaire, donne à loyer à **STE DIMORA**  
, Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

DESIGNATION

**UN BATIMENT COMMERCIAL COMPOSE DE :**

- \* RDC : un local commercial (568 M<sup>2</sup>)
- \* ETAGE : bureaux et réserves (250 M<sup>2</sup>)
- \* GARAGE EXTERIEUR (50 M<sup>2</sup>), PARKING ET QUOTE-PART SUR LES CHOSES COMMUNES

A l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve de la part du preneur, et dont il n'est pas fait ici une plus ample désignation à la requête de ce dernier, qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités.

Le preneur s'engage à faire effectuer dans les lieux, à ses frais, les autres aménagements qu'il désirera, à les entretenir et à les rendre en bon état, sans pouvoir prétendre à quelconque indemnité.

Handwritten signature and initials, possibly 'S' and '87'.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le: **01 JUILLET 1995**  
pour finir le: **30 JUIN 2004**

Toutefois et conformément à l'article 3 de la Loi du 12 Mai 1953, modifié par l'article 5 du Décret du 30 Septembre de la même année, le preneur aura la faculté de mettre fin à la présente location en prévenant le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant l'expiration de la première période de 3 ANS et ensuite à chaque période triennale ; le preneur s'engage à rester au minimum 3 ANS dans les locaux, faute de quoi, le présent bail n'aurait pas été conclu.

A défaut de notification dans les formes prévues au Décret du 30 Septembre 1953, le bail sera renouvelé d'office par tacite reconduction pour une nouvelle période de 9 années, la faculté de résiliation prévue ci-dessus en faveur du preneur sera alors maintenue.

LOYER

60 979,60 €

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel s'élevant à **400 000 FRANCS H.T.** (soit **100 000 FRANCS/TRIMESTRE**) + T.V.A. que le Preneur s'oblige à payer par trimestre et d'avance au plus tard cinq jours après le début du trimestre correspondant et pour la première fois le jour de la signature du bail.

Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle en plus uniquement, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

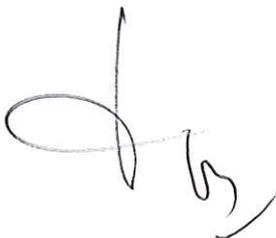
L'indice de référence étant le dernier publié à ce jour, soit celui du **1 020 (3<sup>ème</sup> Trimestre 1994)** et l'indice de comparaison celui qui sera publié tous les douze mois plus tard.

La révision s'appliquera proportionnellement aux variations de ces deux indices.

La présente clause d'indexation constitue un élément déterminant de la volonté de contracter des parties, faute de quoi le présent bail n'eût pas été consenti.

Si l'indexation prévue ci-dessus se révélait contraire, soit à la législation en vigueur telle que les Tribunaux l'interprèteront, soit à toute mesure législative ou réglementaire pouvant intervenir par la suite, les parties conviennent de lui substituer, par accord amiable ou à défaut par expertise, une autre formule conforme aux exigences légales et se rapprochant, dans la mesure du possible, des conditions ci-dessus. La résistance qui serait opposée par l'une des parties à la recherche d'une telle solution équivaldrait à un refus de sa part de poursuivre les relations contractuelles et entraînerait au gré de l'autre partie, la résiliation anticipée du bail.

 Le preneur règlera au bailleur ou à son représentant, en même temps que le loyer principal, la contribution foncière sur les lieux loués, sa participation aux taxes locatives, fournitures et prestations et autres dépenses prévues au paragraphe 14 des conditions générales qui seront devenues exigibles à ce moment ou dont le paiement viendra à échéance dans les six mois suivants, le tout sur justifications.



### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'une seule trimestrialité de loyer ou de remboursement de frais,, charges ou prestations qui en constitue l'accessoire, ou en cas de non exécution de l'une quelconque des conditions du présent bail et un mois après commandement ou sommation à personne ou à domicile rappelant le délai et demeuré infructueux, la location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice et ce dans le cas où malgré ce qui précède, le preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y convaincre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire par provision, nonobstant appel.

En cas de résiliation dans les conditions du précédent paragraphe, les loyers et autres sommes payés d'avance par le preneur demeureront acquis par le bailleur à titre d'indemnités sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution, sans préjudice des loyers échus et de plus amples dommages et intérêts.

### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations du présent bail :

- le Preneur a versé, ce jour, au Bailleur une somme de **100 000 FRANCS H.T.** représentant trois mois de loyer H.T. par chèque à l'ordre de

La caution fournie sera révisée chaque année pour rester toujours égale à trois de loyer H.T.

Dans le cas de résiliation du bail par inexécution de ses conditions ou une cause quelconque imputable au Preneur, ce versement de garantie restera acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

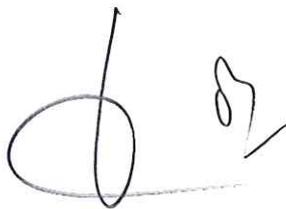
### DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage :

**VENTE DE STORES – MEUBLES DE JARDIN ET ACCESSOIRES (vaisselle, bibelots, luminaires, décoration florale) à l'exception de meubles d'appartement +  
VENTE DE LUMINAIRES, ARTICLES DE DECORATION ET TOUS PRODUITS CONNEXES.**

à l'exclusion de toute autre et de ne pouvoir changer cette affectation par substitution ou addition d'autres activités, même connexes ou complémentaires, prétexte pris des usages locaux.

Le Preneur conservera les lieux loués en état permanent d'exploitation.



## CONDITIONS GENERALES

1. Le présent bail est fait et accepté aux conditions ordinaires et de droit et aux conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sous peine de résiliation immédiate, à la seule volonté du bailleur, sans préjudice de toutes autres indemnités, dommages et intérêts. Toutes tolérances du bailleur ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pouvant y mettre fin.

2. Prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail.

3. Obligation d'occuper et d'utiliser personnellement et effectivement les locaux, garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis pendant toute la durée du bail, de matériel, de marchandises et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

4. Ne pas charger les planchers au delà des normes acceptées par l'architecte constructeur de l'immeuble.

5. Entretien des lieux en bon état tant du point de vue des réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail et les rendre tels à son expiration, étant entendu que le preneur prendra à sa charge toutes les réparations quelles qu'elles soient.

De convention expresse, il a été convenu que le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux rendus nécessaires à conditions que l'exploitation commerciale puisse être maintenue dans de bonnes conditions.

6. Ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement, par écrit, l'autorisation du bailleur, dans ce dernier cas, toutes taxes qui pourraient s'appliquer, seraient à la charge du preneur qui s'y oblige.

7. Laisser à la fin de la location, les lieux loués dans l'état où ils se trouveront avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements, qu'il aura pu faire sans pouvoir réclamer aucune indemnité du bailleur ou remettre les lieux en l'état au choix du bailleur.

8. Acquitter les contributions personnelles, mobilières et la taxe professionnelle dont les locataires sont ordinairement tenus, ainsi que toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité, abonnements et taxes de téléphone et toutes autres facturés, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet.

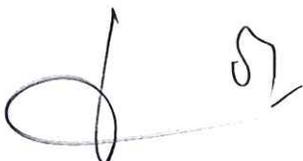
9. Ne pouvoir céder son droit au bail qu'avec le consentement préalable express et par écrit du bailleur, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce. En cas de cession, le Preneur restera garant et repondant solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

Le bailleur sera appelé à l'acte de cession dont un exemplaire régularisé lui sera remis pour lui servir de titre.

10. Ne pouvoir en aucun cas sous-louer les lieux en totalité ou en partie, qu'avec le consentement express et par écrit du Bailleur, ces dispositions ne s'appliquant pas toutefois aux sociétés, groupements d'intérêts économiques et associations en participation dans lesquelles le preneur aura des intérêts.

Ne sous-louer le cas échéant, que par acte authentique, ou sous-seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Il est précisé, en outre, que les revenus du sous-locataire devront relever par leur nature de la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux.

11. Ne passer aucun contrat de gérant dont l'effet serait de permettre directement ou indirectement à un tiers d'exploiter le fonds du preneur dans les lieux loués.



12. Ne pouvoir prêter les lieux loués en aucun cas

13. Ne pouvoir exercer de recours contre le bailleur en cas de vol ou tout autre acte délictueux dans les lieux loués, en cas d'arrêt de fourniture d'eau, de gaz, ou d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

14. Rembourser au bailleur, sur justifications, ~~la contribution foncière et les taxes annexes sur les lieux loués~~, les taxes locatives de l'immeuble quelles qu'elles soient, et les taxes de même nature que les précédentes susceptibles d'être créées ultérieurement, ainsi que les différentes fournitures et prestations énumérées à l'article 38 de la loi du 1er Septembre 1948 modifiée par le Décret N° 59-1029 du 31 Août 1959 ; d'une façon générale, toutes les autres fournitures et prestations quelles qu'elles soient ainsi que le montant de toutes les primes d'assurance souscrites par le Bailleur concernant les lieux loués, de telle sorte que le loyer convenu soit pour le Bailleur net de toutes taxes et charges locatives ou de copropriété.

15. Laisser au représentant du bailleur l'accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile dans les horaires normaux d'un magasin et après en avoir informé le Preneur 48 H à l'avance.

16. Sous réserve de l'accord du Syndic de copropriété dont pourrait dépendre les locaux loués, le preneur pourra installer des enseignes extérieures portant son nom et la nature de son commerce. Lesdites enseignes pourront être lumineuses, le preneur devra se conformer aux prescriptions administratives en règlementant la pose et l'usage et acquitter toutes taxes dues à ce sujet.

17. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires, se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

18. S'il existe ou vient à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer comme il devra se conformer à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

19. Respecter le cahier des charges et le règlement de la zone s'il y a lieu, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

20. Le preneur aura à sa charge l'augmentation éventuelle des impôts, frais...qui seraient la conséquence des modifications effectuées par lui dans les locaux présentement loués.

### ASSURANCE

1. Le bailleur, directement ou à travers la copropriété, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

En outre, il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégat des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, éventuellement émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ses assurances pendant toute la durée du bail.

2. Le bailleur s'engage à renoncer et à faire renoncer, par ses assureurs, à tout recours envers le preneur et ses assureurs; réciproquement, le preneur et ses assureurs renoncent à tout recours envers le bailleur et ses assureurs.



3. Le preneur devra rembourser au bailleur, sur simple demande de celui-ci et sur justifications, les primes et surprimes souscrites en vertu de l'alinéa 1 ci-dessus, toutefois, le bailleur s'engage à faire appliquer par ses assureurs, un taux de prime équivalent à celui obtenu directement par le preneur auprès de ses assureurs, pour les risques propres à son exploitation.

4. Le preneur devra déclarer sous 48 HEURES à l'assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résilié et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, et sous réserve des autorisations administratives, le bailleur s'engage à reconstruire, ou au sein de l'assemblée des copropriétaires à voter la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur. Cette reconstruction devra être effectuée en surface développée équivalente dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au bailleur et dans un délai de 1 AN, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail s'en trouverait résilié sans indemnité pour le preneur, l'entier bénéfice des assurances immobilières restant acquis au bailleur.

5. Le preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés au mobilier, au matériel, marchandises et tout objet lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le bailleur, même si lesdits dommages étaient occasionnés par un vice de construction, d'installation ou défaut d'entretien ou par le fait d'un locataire ou d'un préposé ou gardien dont le bailleur serait civilement responsable.

A cet effet, le preneur sera tenu, en ce qui concerne son propre lot, d'assurer tout le mobilier, le matériel et les marchandises contenus par une ou plusieurs polices contre les risques:

- d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempête, dégâts causés par l'électricité, des chutes d'avions, de vol, y compris les détériorations immobilières à la suite du vol.
- le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion.
- leur responsabilité civile personnelle en cas de dommages causés de leur fait aux tiers ou aux voisins.

Les assurances ci-dessus visées devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le bailleur pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

6 - Le Preneur souscrira un abonnement « Prévention et Contrôle Incendie » auprès d'un Organisme agréé par l'Assemblée plénière des Sociétés d'assurances contre l'incendie. Il devra justifier de ses contrats dans le mois de son entrée en jouissance.

7- Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le Bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées tant par le Bailleur que par les co-locataires, en tout cas de garantir le Bailleur contre toutes réclamations de locataires ou voisins.

The image shows a handwritten signature on the left, consisting of a large, stylized loop. To its right are the initials '87' written in a simple, blocky font.

CONDITIONS PARTICULIERES

NEANT

CLAUSE PENALE

Il est expressement convenu et accepté:

A défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou de l'exécution des clauses du bail, le présent bail sera résilié par simple ordonnance de référé, sans autre formalité de justice., un mois après le commandement resté infructueux, et sans que l'effet de la présente clause puisse être neutralisé par des offres, passé ce délai.

En cas de faillite ou de liquidation judiciaire du preneur, le bailleur aura le droit de demander la résiliation du présent bail conformément à l'article 36 du décret du 30/09/1953.

Que les loyers et charges échus et non payés à leur échéance seront de plein droit à titre d'indemnité, majorés de 2 % par mois de retard, à compter du jour de l'échéance sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et que cette indemnité serait payée aux mêmes lieux et en même temps que le loyer principal.

Que dans le cas où, pour arriver au recouvrement de son loyer et de ses accessoires, le bailleur se trouverait obligé d'exercer des poursuites ou de produire un ordre, il aura droit, en outre à des indemnités égales à dix pour cent des sommes à recouvrer, avec un minimum de perception de mille francs pour le couvrir de toutes pertes quelconques, et autres dommages, indépendamment du remboursement de tous frais et honoraires qu'il aurait pu avancer pour arriver au recouvrement des sommes dûes.

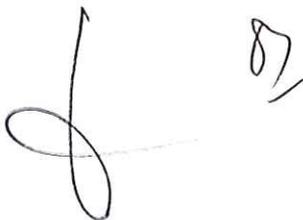
CLAUSES DU BAIL

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire ou de style, mais, au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eût pas été conclu.

FRAIS, ENREGISTREMENT ET TVA

Conformément à la loi n°69-1168 du 26/12/69, le présent acte est dispensé d'enregistrement, sauf si cette formalité est, néanmoins, requise par les parties. En application de la loi 66.10 du 6 Janvier 66 (titre I-section II- article V- I- 5°) et du Décret 67.1126 du 22 Décembre 1967, elles déclarent opter pour le paiement de la T.V.A.

La T.V.A. sera supportée par le Preneur qui s'y oblige, mais pas les frais des présentes.

Two handwritten signatures in black ink. The first is a large, stylized signature, and the second is a smaller, more compact signature.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuite, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, même après le départ desdits lieux de ce dernier, avec attribution de juridiction de ce domicile et le bailleur en son siège social.

FAIT EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES

A LYON / , le 01/07/1995

LE BAILLEUR

LE PRENEUR  
  
LIGNES :

Rayés comme nuls : MOTS : 18

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