

ORIGINAL

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

ci-après dénommée "le bailleur"

d'une part

et

La Société FRANCE LUMIERE DIFFUSION au capital de 15 000 000 F, dont le siège social est 22 rue du Champ Roman - 38400 ST MARTIN D'HERES et les services administratifs sont "Parc Sud Galaxie -4 rue des Tropiques - 38436 ECHIROLLES CEDEX représentée par Christian BARBE

ci-après dénommée "le preneur"

d'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Le bailleur donne à bail commercial au preneur, conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 et à celles des textes qui l'ont modifié, pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commencent à courir le 1er novembre 1994 pour se terminer le 30 octobre 2003, étant précisé que le preneur ne pourra résilier le présent bail, dans les conditions visées par la loi, qu'à l'issue de la deuxième période triennale, les lieux désignés ci-après.

ARTICLE I - DESIGNATION

Un local commercial sur la commune de LA FOUILLOUSE (Loire) lieudit La Porchère d'une superficie de 960 m2. Les lieux ci-dessus désignés sont loués tels qu'ils existent avec leurs aisances et dépendances, sans autre exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait plus ample désignation.

ARTICLE II - DESTINATION

Le preneur pourra utiliser les lieux loués uniquement à l'usage de magasin de vente de luminaires.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant,



nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

ARTICLE III - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et aux conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir demander aucune remise en état, ni aucun travaux.

- de tenir les lieux loués constamment équipés, pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

- d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, le preneur conservant à sa charge les grosses réparations, définies à l'article 606 du Code Civil et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

- de pouvoir effectuer dans les lieux loués tous travaux d'aménagements, changement de distribution, modifications et améliorations qu'il jugera utiles sans l'accord exprès du bailleur, le tout dans le respect des réglementations en vigueur.

Tous les travaux, améliorations, embellissements et installations apportés aux locaux resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause, tous les appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons, et, plus généralement, tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des articles 517 et suivants du Code Civil.

- Le preneur pourra apposer sur les lieux loués, toutes enseignes, plaques, affiches, annonces, stores et indications quelconques nécessaires à son activité, à condition de se conformer aux règlement notamment principaux, en vigueur en la matière.

Tous les frais, droits, taxes et impositions qui en résulteront seront à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige.

- En cas de mise en vente du bâtiment, le bailleur devra concevoir un texte qui n'identifiera en rien la société preneuse avec la vente des locaux.

- de laisser le bailleur ou son représentant et tous les entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos, dans la limite toutefois des jours et heures d'ouverture du magasin et après en avoir informé le preneur au moins 48 H à l'avance.

- dans les trois mois qui précéderont sa sortie, le preneur laissera visiter les lieux loués aux personnes qui se présenteront pour les louer, dans les horaires et jours d'ouverture de l'établissement, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur, et après en avoir informé le preneur 48 H à l'avance.



- de payer le montant de sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone. Souscrire tous abonnements et en acquitter régulièrement les primes, cotisations à leurs échéances de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à leur sujet.

- de souffrir les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires aux lieux loués au cours du bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer, leur durée excéda-t-elle 40 jours à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure, et que l'activité commerciale puisse être maintenue dans de bonnes conditions.

- de payer l'impôt foncier afférant aux lieux loués, ainsi que toutes les charges de ville, de police ou de voirie auxquelles les locataires sont habituellement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque.

- de justifier au bailleur en fin de bail et avant son départ de l'acquittement de ses contributions directes ou indirectes, de toutes taxes et charges dont le non paiement pourrait entraîner la responsabilité pécuniaire du bailleur.

ARTICLE IV - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le preneur verse ce jour au bailleur la somme de 302 025 F correspondant à six mois de loyer.

46 043,61 €

ARTICLE V - ASSURANCES

Le preneur s'engage dès son entrée dans les lieux à faire assurer auprès d'une Compagnie d'Assurance notoirement solvable, ses biens propres, notamment ses aménagements, ses matériels, mobiliers, agencements, embellissements et marchandises contre les dommages résultant de l'incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux.

Le preneur s'engage également à faire garantir sa responsabilité civile dans le cadre de son exploitation ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le bailleur renonce à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

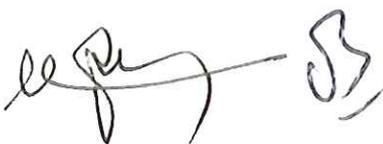
A titre de réciprocité, le preneur s'engage à renoncer à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le bailleur et ses assureurs et s'engage également à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

En outre, le preneur devra justifier à toute requisition, de l'existence des polices et du paiement des primes d'assurances ainsi souscrites.

ARTICLE VI - CESSION ET SOUS LOCATION

Le preneur est d'ores et déjà autorisé à céder, sous louer ou faire gérer, en tout ou en partie, les locaux objets du présent contrat seulement aux sociétés de son groupe.

Dans cette hypothèse, le bailleur dispense le preneur de l'obligation d'effectuer les formalités de



signification prévues à l'article 1690 du Code Civil et renonce à intervenir à l'acte de cession à condition toutefois que le preneur reste garant solidaire du cessionnaire pour le temps restant à courir du contrat et qu'un exemplaire original de l'acte de cession lui soit remis sans frais pour lui.

ARTICLE VII - LOYER

92 086,88 €

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 604 050 F (six cent quatre mille cinquante francs) hors taxes, que le preneur s'oblige à payer le premier de chaque mois par prélèvement automatique le 28 du mois, une facture sera adressée au preneur le 15 du mois.

La présente location est exonérée de droit au bail ; en conséquence, le locataire acquittera en sus du loyer la TVA, à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.

ARTICLE VIII - REVISION

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail. Sera retenu comme indice du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice connu au 1er novembre 1994, soit 1018 correspondant au 2ème trimestre 1994.

ARTICLE IX - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, des charges accessoires et des frais de commandement ou de mise en demeure, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations mises par les présentes à la charge de la société preneuse, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après la notification à personne ou à domicile d'un commandement ou d'une mise en demeure rappelant la présente clause et demeuré totalement ou en partie infructueux. En ce cas, l'expulsion du preneur pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire par provision nonobstant appel.

Fait à ECHIROLLES

le 1er novembre 1994

En 2 exemplaires

Le preneur

Le bailleur