

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

comme bailleur d'une part,

2° La Société FRANCE LUMIERE DIFFUSION S.A. au capital de F. 22 000 000
R.C.S. Grenoble 324 904 267 à 38436 ECHIROLLES représentée par son
Président-Directeur Général Monsieur Marcel BARBE

comme preneur d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT.

donne à bail commercial à Monsieur Marcel
BARBE qui accepte les locaux ci-après désignés sis Route de Guebwiller à
Kingersheim, à savoir :

Local à usage commercial comprenant une surface de vente d'environ
606,92 m² sis dans l'immeuble n° 95a route de Guebwiller 68260
KINGERSHEIM appartenant à la Société Civile Immobilière
KINGERSHEIM-CHATEAU, parcelle cadastrée section 23 n° 110/24.
L'implantation et l'aménagement des locaux ayant été fixés
contradictoirement entre les parties.

Tel au surplus que le tout se comporte et existera, le preneur déclarant
avoir parfaite connaissance des lieux d'une part et du programme de
travaux d'autre part.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de neuf années qui commencera à
courir à dater du 1er mai 1998.

S'agissant d'un bail commercial celui-ci est soumis au décret du
30 septembre 1953 portant statut des baux commerciaux ainsi qu'aux
modifications subséquentes.

~~Le preneur renonce par la présente expressément à la possibilité de
dénoncer son bail pour la fin de la première période triennale.~~

PRIX

Le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de F. 303 460
(TROIS CENT TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE FRANCS) hors taxes que le
preneur s'oblige à payer à l'avance par termes mensuels de F. 25 288,33
hors taxes au premier jour du mois entre les mains du bailleur à son
domicile ou à l'endroit indiqué par lui, sans déduction ni compensation
avec d'autres créances, avec renonciation au droit de rétention. Il s'y
ajoutera la T.V.A. au taux en vigueur.

B ↓

Une garantie de trois mois de loyer sera fournie à la SCI propriétaire sous forme de caution bancaire ou de versement par chèque bancaire à la signature des présentes.

Le locataire versera également un acompte sur charges qui sera déterminé d'un commun accord entre les parties et qui sera révisé annuellement en fonction du décompte de l'année précédente.

Le loyer ci-dessus fixé est indexé sur l'indice officiel du coût de la construction publié par l'INSEE soit le 4° trimestre 1997.

Le loyer sera révisé une première fois le 1er mai 1999 après un an en fonction de l'indice du 4° trimestre et sera ensuite révisable annuellement aux mêmes périodes, l'indice de référence étant chaque fois celui de l'année précédente.

CONDITIONS

En outre le bail est fait aux conditions et charges suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et à remplir :

- 1° Il prendra les lieux loués dans l'état décrit en annexe au présent bail.
Tous les travaux d'aménagement également énumérés dans l'annexe comme devant incomber au preneur demeureront acquis au bailleur à la fin du bail, quelle que soit la cause de cette fin.
- 2° Il devra tenir les lieux loués pendant toute la durée de la location en bon état de réparation locative et d'entretien à l'exception de celles visées à l'art. 606 du Code Civil qui seules restent à la charge du bailleur. En fin de bail le preneur sera tenu de les rendre conformes à l'état des lieux qui sera dressé contradictoirement entre les parties avant l'entrée en jouissance y compris les aménagements prévus en annexe comme devant incomber au preneur. A défaut de constat de l'état des lieux à la prise en possession, il sera présumé du bon état des lieux loués.
- 3° Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour garantir le paiement du loyer et des charges pour la durée d'une année.
- 4° Il ne pourra affecter les lieux loués qu'à l'exploitation d'un commerce de luminaires sous l'enseigne "KERIA LUMINAIRES" à l'exclusion de tout autre sans que le preneur puisse, même temporairement modifier cette destination.
Il est expressément fait mention que le preneur s'interdit tout commerce de tapis, moquettes, revêtements de sol et murs, parquets papiers peints, peintures, rideaux et produits analogues.
- 5° Il ne pourra céder son droit au bail si ce n'est à un successeur de son commerce et encore à la condition de rester caution et garant solidaire du paiement des loyers et de charges et de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail. En outre, dans le cas de cession il devra imposer à son cessionnaire l'obligation d'imposer lui-même à ses successeurs le cas échéant, la charge de demeurer solidairement tenus, comme eux-mêmes, envers le bailleur du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions de la location pour toute la durée du bail.

Comme charge est citée expressément la clause de non-concurrence édictée au 4°.

- 6° Il ne pourra sous-louer sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- 7° Il souffrira et laissera faire toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires dans les lieux loués, soit dans le surplus de la propriété, ainsi que tous travaux, additions, constructions et changements que le bailleur jugerait à propos de faire exécuter sur son immeuble, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours, ni pour le préjudice qui lui serait causé par suite de travaux quelconques effectués par le service de voirie. Toutefois le preneur devra être prévenu 45 jours à l'avance desdits travaux, sauf cas d'urgence. Ces travaux devront perturber le moins possible l'activité du preneur. Il ne sera dû au preneur aucun dédommagement en cas de dégâts occasionnés aux conduites d'eau, aux installations électriques ou de gaz, par suite de réparations ou de gelée.
- 8° Il devra se faire assurer contre l'incendie et toute explosion par une compagnie d'assurance solvable pour son mobilier, matériel et marchandises pendant toute la durée du bail et d'en justifier à toute réquisition du bailleur. Pour ce bâtiment le preneur assurera également le risque locatif et le recours des voisins. Il supportera en outre toute surprime d'assurance incendie pour aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du preneur. Il contractera en outre une assurance contre les bris des glaces des devantures dont il sera responsable.
- 9° Il acquittera exactement les contributions, patentes et charges dont sont ordinairement tenus les locataires et satisfera aux charges de la ville et police de voirie de manière que le bailleur ne soit aucunement inquiété ni recherché à ce sujet. Il dégagera notamment la neige devant les lieux loués et répandra du sable en cas de verglas.
- 10° Le preneur fera son affaire personnelle des abonnements et consommations en eau, électricité, gaz, téléphone ou autres de manière à ce que le bailleur ne soit aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.
- 11° En plus du local, le preneur pourra utiliser pour sa clientèle le parking existant.

Il est expressément stipulé que ce parking doit servir essentiellement aux voitures des clients et du public. Les camions de livraison ne sont tolérés que pour des opérations de chargement et de déchargement courantes.

Les approvisionnements importants ou des livraisons importantes par camions devront se faire par la porte arrière.

Le preneur participera aux frais d'entretien et d'éventuelle remise en état du parking et des surfaces vertes au prorata des surfaces de ventes de son magasin (606,92 m²) et les magasins contigus existant exploités par la Société MUSIEX Salons Center (404,52 m²) et la Société HYPERTAPIS (1200 m²).

B

- 12° Il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution ni percements de murs-planchers-cloisons sans le consentement préalable du bailleur et même dans ce cas, tous ces changements et améliorations, qui devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, devront à la fin du bail, rester et profiter au bailleur sans indemnité, à moins que celui-ci n'exige le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur.
- 13° Il laissera visiter les lieux, dès que congé aura été donné ou reçu, à tout amateur dûment autorisé par le bailleur. Ce dernier se réserve en outre le droit de visiter les lieux à tout moment en cours de bail après un préavis de 24 heures.
- 14° Il ne devra exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, ne faire aucune installation de stores, marquises, vérandas, enseignes lumineuses ou autres objets en saillie sur la voie publique, sans le consentement écrit du bailleur. L'emplacement exact de l'enseigne extérieure au bâtiment sera indiqué au preneur par le bailleur. Elle sera montée sur des mâts assez hauts pour ne pas masquer l'enseigne du locataire voisin.
- 15° Le preneur devra respecter les normes techniques de sécurité qui sont exigées pour son exploitation.

Il est précisé que l'activité du preneur est conforme à sa catégorie de classement. En cas de changement de la catégorie de classement en fonction du preneur, celui-ci prendra à sa charge tous travaux et mesures pour le respect des normes de sécurité afin que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

RESILIATION

Il est formellement convenu entre les parties que faute de paiement d'un seul terme de loyer ou d'une partie seulement ou de charges à leur échéance ou en cas de violation d'une des conditions et clauses du présent bail et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter notifié par exploit d'huissier et demeuré sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, le preneur consentant expressément par les présentes à vider les lieux à l'expiration dudit délai, faute de quoi il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du Tribunal de Grande Instance. Les frais de commandement sont à la charge du preneur.

En cas de résiliation anticipée du présent bail, les loyers d'avance présentement payés resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice pour lui de demander des dommages et intérêts plus élevés, s'il y a lieu.

FRAIS

Les droits de timbre, d'enregistrement et de rédaction du présent bail sont à la charge du preneur. L'enregistrement est demandé au droit fixe.

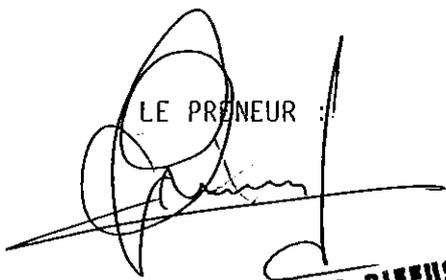
COMPETENCE

Pour toutes les contestations résultant du présent bail les parties reconnaissent expressément la compétence des Tribunaux de Strasbourg, siège social de la Société bailleuse.

Fait en triple après lecture et approbation

A Strasbourg, le 15 janvier 1998

LE PRENEUR :



LE BAILLEUR :

FRANCE LUMIERE DIFFUSION
KERIA LUMINAIRES
S.A. au capital de 22.000.000 Frs
Parc Sud Galaxie - 4, rue des Tropiques
38436 ECHIROLLES CEDEX
R.C. 82 B 367 - Code APE 524 J
SIREN 324 904 267

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

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

FRANCE LUMIERE DIFFUSION
Espace Orion
38436 ECHIROLLES

Le 19/01/1998

Monsieur,

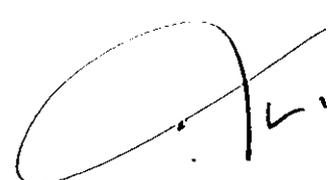
Dans le cadre de la signature du bail entre nous, nous vous autorisons expressément à modifier les paragraphes 4 et 5 comme suit :

- 4° Il ne pourra affecter les lieux loués qu'à l'exploitation d'un commerce de luminaires et accessoires destinés à l'équipement de la maison à l'exclusion de tout autre sans que le preneur puisse, même temporairement modifier cette destination. Il est expressément fait mention que le preneur s'interdit tout commerce de tapis, moquettes, revêtements de sol et muraux, parquets papiers peints, peintures, rideaux et produits analogues. Cette interdiction cessera au cas où les locaux occupés par la société HYPERTAPIS n'auraient plus cette affectation. Elle serait cependant maintenue si la société HYPERTAPIS ou toute autre société qu'elle désignerait réinstallait son activité dans un rayon de 30 km autour de Mulhouse. Le preneur s'interdira également tout commerce de meubles et Salons.
- 5° Il ne pourra céder son droit au bail si ce n'est à un successeur de son commerce ou une activité rentrant dans la destination ci-dessus compte tenu des restrictions énoncées et encore à la condition de rester caution et garant solidaire du paiement des loyers et de charges et de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail. En outre, dans le cas de cession il devra imposer à son cessionnaire l'obligation d'imposer lui-même à ses successeurs le cas échéant, la charge de demeurer solidairement tenus, comme eux-mêmes, envers le bailleur du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions de la location pour toute la durée du bail.

Comme charge est citée expressément la clause de non-concurrence édictée au 4°.

Le présent courrier sera annexé au bail.

Fait à Vendenheim le 19 janvier 1998.



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