

## RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après désigné « LE BAILLEUR »

ET :

La **SAS LAURIE LUMIERE**, Société par Actions simplifiée au capital de 5 388 864 € dont le siège social est à ECHIROLLES (38130) 4, Rue des Tropiques - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le n° 325 635 266,

Représentée par la société **FIBA**, Société en Commandite par Actions au capital de 31 725 024 €, dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère), 4 Rue des Tropiques - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le n° 430 425 702, en qualité de Présidente,

Elle-même représentée par Madame **BARBE HOURS Aurélie**, en qualité de représentante permanente de FIBA,  
Ci-après désigné « LE PRENEUR »

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE, CONVENU, ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### RAPPEL DU CONTRAT INITIAL

Le Preneur est titulaire d'un bail commercial soumis au décret n° 53 960 du 30 Septembre 1953 portant statut des baux commerciaux et consenti par le Bailleur par acte notarié en date du 2 Octobre 1989 à la SARL SOCAM (siège social : ZI Les Tourrades 06210 MANDELIEU – RCS Cannes B 348 194 317), aux droits de laquelle est intervenue la SARL FORMES & LUMIERES (siège social : Route de Marseille – Clos de la Cristole – 84000 AVIGNON – RCS Avignon n° B 325 635 266) en vertu d'un acte de cession de droit au bail et d'un avenant au contrat de bail en date du 22 décembre 1992.

Ce bail a pris effet le 1<sup>ER</sup> Novembre 1989 pour une durée de neuf années entières et consécutives se terminant le 31 Octobre 1998, sous diverses charges et conditions énoncées audit bail portant sur les locaux ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier dénommé « PARC D'ACTIVITES DE L'ECHANGEUR » Avenue Saint Exupéry – 06210 MANDELIEU, étant entendu que suite à une scission de copropriété, les lots n°135 (auquel appartiennent les locaux loués) et N°136 de la copropriété PARC D'ACTIVITES DE L'ECHANGEUR, sont désormais détenus par le Bailleur, en dehors de tout régime de copropriété, les lots N°135 et 136 constituant eux-mêmes un ensemble immobilier.

Un local situé dans le bâtiment 8, d'une surface de 894 m2 environ

En date du 3 Septembre 1998, un acte de renouvellement de bail commercial a été signé entre la SA LAURIE LUMIERE (suite au changement de dénomination sociale de la Sarl FORMES & LUMIERES) pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Novembre 1998 pour se terminer le 31 Octobre 2007, moyennant un loyer annuel de 130 380 € HT (valeur 01/09/1998), une provision sur charges mensuelle de 503,08 € HT payables à compter du 1<sup>er</sup> Septembre 1998. Le dépôt de garantie a été porté à la somme de 32 595 €.

En date du 17 Octobre 2007, la Société LAURIE LUMIERE a sollicité par exploit d'huissier le renouvellement de son bail commercial à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007.

Le Bailleur ayant accepté le principe du renouvellement de bail, le bail a été renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2007 pour se terminer le 31 Octobre 2016, aux mêmes conditions et charges et moyennant un loyer annuel de 170 677,08 euros. Le dépôt de garantie a été porté à la somme de 42 669.27 euros.

Suite aux indexations annuelles successives, ce loyer a été porté à compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2014 à la somme de 203 087,28 euros hors taxes et le dépôt de garantie à la somme de 50 771,81 euros

Dans le cadre d'une restructuration et de diversification des activités du Preneur, celui-ci a sollicité du Bailleur :

Le renouvellement anticipé de son bail commercial  
 Une extension de son activité au secteur de l'Equipement de la Maison  
 le remplacement de l'indice servant à la revalorisation du loyer annuel.

#### **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

Le présent renouvellement du bail a lieu sous les diverses charges, clauses et conditions énoncées au contrat de bail initial rappelé ci-dessus et que les parties se dispensent de rapporter aux présentes, déclarant être en possession d'une copie et vouloir s'y référer expressément.

### **RENOUVELLEMENT**

Le Bailleur renouvelle amiablement et de façon anticipée au profit du Preneur qui accepte, le bail des locaux désignés ci-dessus, sous les conditions et clauses nouvelles énoncées ci-dessous :

#### **ARTICLE 1 – DUREE**

Le présent renouvellement est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> SEPTEMBRE 2015 pour se terminer le 31 AOUT 2024.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce modifié par l'Article 20 de la loi n° 2014-626 du 18 Juin 2014 :

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce, c'est-à-dire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ;

- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

## ARTICLE 2 – DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux, objet du présent renouvellement de bail, devront servir exclusivement à l'exploitation et à l'activité de :  
 l'achat et la vente de tous mobiliers et meubles meublants,  
 la fabrication sanitaire, de chauffage et de matériel électrique,  
 l'achat et la vente de tous articles de confort ménager à usage commercial, industriel ou familial,  
 l'achat et la vente de tous objets nécessaires au camping,  
 le négoce de luminaires,  
 l'équipement de la maison

Tout changement de destination sans l'accord écrit du Bailleur sera interdit.

En contrepartie de l'extension de l'activité du Preneur au secteur de l'Equipement de la maison accordé par le Bailleur, celui-ci versera au Bailleur le jour de la signature des présentes, la somme de 14 000,00 euros HT, soit 16 800,00 euros TTC (seize mille huit cents euros).

## ARTICLE 3 – LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes en principal de :

201 115,56 euros (deux cent un mille cent quinze euros cinquante six centimes) ledit loyer ayant été revalorisé suivant la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, savoir :

Indice de base : 1648 du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (JO du 20/06/2014)

Nouvel indice : 1632 du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 (JO du 20/06/2015)

Ce loyer sera payable mensuellement, d'avance et pour la première fois, le 1<sup>er</sup> SEPTEMBRE 2015.

A ce loyer, s'ajouteront à la charge du Preneur, les charges, prestations et taxes telles que définies ci-après.

## ARTICLE – 4 – INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent de remplacer l'Indice du Coût de la Construction par l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).  
 Le loyer sera indexé par conséquent automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux.  
 Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1<sup>er</sup> Septembre 2016 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du trimestre 1<sup>er</sup> trimestre 2015 valeur : 108.32 (JO du 12/06/2015)

Le loyer sera donc indexé comme suit :  $201\ 115.56 \times \text{Indice ILC } 1^{\text{er}} \text{ trimestre } 2016$

Indice ILC 1<sup>er</sup> trimestre 2015

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

Il est précisé que la présente clause constitue une clause d'échelle mobile dont le jeu est indépendant de la révision triennale prévue par l'Article 145-39 du Code de Commerce.

## ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé à ce jour au Bailleur qui le reconnaît, la somme de 50 278,88 euros (\*) représentant trois mois de loyers hors taxes.

(\*) montant formé par la somme versée le jour de la conclusion du bail initial et de ses révisions successives jusqu'au 4 Septembre 2015.

Ce dépôt de garantie sera réajusté chaque année à la date anniversaire afin de correspondre à trois mois de loyers réactualisés.

Le dépôt de garantie ne constitue pas un loyer d'avance et le Preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer ; il est non productif d'intérêts ; il sera restitué au Preneur en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

En cas de variation de loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

## ARTICLE 6 – CHARGES – IMPOTS – TAXES ET REDEVANCES

Conformément à l'Article L 145-40-2 du Code de Commerce créé par la Loi n° 2017-626 du 18 Juin 2014 – Article 13 – et des articles R 145-36 et R 145-37 créés par le décret n° 2014-1317 du 3 Novembre 2014, - article 6, les articles « Contributions – Impôts – taxes » et le 4<sup>ème</sup> paragraphe de l'article « II – Loyer et charges » du Bail et de son dernier renouvellement sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Charges

Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Locataire, et qui inclut la liquidation et la régularisation des charges, au plus tard le 30 Septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au Locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts et taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le Bailleur informe le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, le Bailleur communique à chaque locataire :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. A la demande du Locataire, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux, entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée, savoir 894 m<sup>2</sup> représentant 586/7027èmes.

Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au Preneur correspond strictement au local occupé par chaque Preneur et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le Bailleur est tenu d'informer les Preneurs de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre Preneurs.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges de copropriété et d'immeuble à l'exception de celles visées à l'Article R 145-35 du Code de commerce créé par le décret n° 2014-1317 du 3 Novembre 2014 – Article 6 – 4° et 5° alinéa.



Le montant prévisionnel des charges est détaillé dans l'annexe intitulée « Prévisionnel détaillé des charges » et fera l'objet d'un décompte annuel en fonction des dépenses réellement engagées.

Le Preneur versera en même temps que le loyer une provision sur charges mensuelle fixée à la somme de 550 euros hors taxes (cinq cent cinquante euros).

Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles.

### **Impôts – Taxes**

Conformément à l'Article L 145-35 du Code de Commerce créé par le Décret n° 2014-1317 du 3 Novembre 2014, le Preneur acquittera ses contributions personnelles et généralement tout impôt, contributions et taxes auxquelles il est et sera assujetti personnellement.

Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, existant ou pouvant être créés.

Le montant pouvant être imputé au Preneur correspondra strictement au local occupé par le Preneur et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués.

Le Preneur supportera lesdites contributions et charges en cours de bail et remboursera au Bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition de celui-ci à compter de leur date d'exigibilité et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le Bailleur supportera la charge de toutes les taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le Bailleur du local ou de l'immeuble autres que celles précisées au paragraphe précédent.

Chaque partie déclarera directement ou indirectement les bases de contribution économique territoriale (CET) et en supportera la charge.

### **Article 7 – CESSION ET SOUS LOCATION**

En application de la loi n° 2014-626 du 18 Juin 2014 – (Art. 7 et 8), l'Article « CESSION DE BAIL » page 8 des conditions générales du bail commercial initial est modifié comme suit :

A titre dérogatoire, le Bailleur autorise le Preneur à céder, sous-louer ou mettre en location-gérance, en tout ou en partie, les locaux loués au profit de toute société dans laquelle lui ou sa société-mère (FIBA – RCS n° B 324 904 267) détient ou viendrait à détenir au moins 50 % du capital social et des droits de vote directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs filiales, sous réserve du respect par le Preneur des obligations ci-après :

- En cas de cession, l'activité déployée par le cessionnaire sera limitée à celles prévues à l'Article 2 du présent renouvellement de bail et ne devra occasionner, au jour de la cession, aucune concurrence par rapport aux autres activités commerciales déjà implantées dans les locaux situés dans le périmètre des locaux appartenant au Bailleur dans l'ensemble immobilier et tels que repérés sur le plan annexé aux présentes.

En cas de cession, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession dudit bail.

Le Bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- En cas de sous location, le Preneur restera seul obligé envers le Bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent sous bail, les sous locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du Bailleur aucun droit supplémentaire que le Preneur. En outre, en cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la

commune intention des parties, la ou les sous locataires ne seront pas opposables au Bailleur, le Preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le Preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le Bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Bailleur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, le sous-locataire devrait s'assurer aux mêmes conditions que celles stipulées à la présente sous-location.

Le Bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

#### Article 8 - DROIT DE PREEMPTION

Aux termes de l'Article L 145-46-1 du nouveau Code de Commerce, un droit de préemption est créé au profit du Preneur à bail commercial en cas de vente par le bailleur, dudit local.

Lorsque le Bailleur d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du Locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

De convention expresse entre les parties, une exception supplémentaire est acceptée par le Preneur, décrite ci-après : Le Preneur renonce à son droit de préemption sur l'acquisition des murs des locaux loués si l'objet de la cession est une réorganisation patrimoniale du Bailleur entre sociétés existantes ou nouvelles appartenant aux associés principaux ou à leurs ayants droits.

Le Bailleur présentera au Preneur une copie des statuts dans lesquels les associés ou leurs ayants droits figurent comme associés avec au minimum 50 % des parts de la structure se portant acquéreur.

### Article 9 – ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'Article L145-40 du Code de commerce, les parties conviennent de réaliser un état des lieux d'entrée dans le mois suivant le jour de la signature des présentes.

### Article 10 – ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS à la charge du Bailleur

Comme le précisent les Conditions Générales de Jouissance du bail « Le Preneur prendra les lieux objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur pendant toute la durée du Bail, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, y compris celles imposées par l'autorité administrative, à la seule exception des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil. »

Conformément à l'Article R145-35 du Code de commerce créé par le décret n° 2014-1317 du 3 Novembre 2014 – art. 6, ne pourront pas être imputés au Preneur :

- la charge des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'Article 606 du Code civil que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux alinéas précédents, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

### Article 11 - CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS

Toutes autres clauses particulières et/ou générales du bail analysé ci-dessus et de son avenant, non modifiées par les présentes, sont purement et simplement reconduites.

### Article 12 - FRAIS - ENREGISTREMENT

Tous les frais, honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément. Les frais d'enregistrement facultatif resteront à la charge de la partie qui le requiert.

### Article 13 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au présent acte de renouvellement de bail commercial et comprend :

- le rapport amiante établi par Cabinet AGYRH, 262, Allée des Cougousolles – 06110 LE CANNET en date du 12 février 2016
- l'Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'Article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le Bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés ou non dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par le Préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le Preneur reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance l'immeuble, objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125.2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

- Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur communique au Preneur le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) prévu à l'article L. 134-1 du même code.

Ce diagnostic a été dressé en date du 12 Février 2016 par Cabinet AGYRH, 262, Allée des Cougousolles – 06110 LE CANNET.

#### Article 14 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

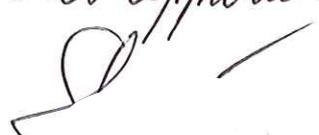
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le Bailleur, à l'adresse indiquée au début du présent acte, le Preneur devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- Le Preneur, à l'adresse de son siège social.

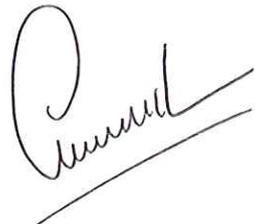
Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Fait à Mandelieu, le 31 mars 2016 en deux exemplaires,

LE BAILLEUR ou son MANDATAIRE \*

*Lu et approuvé*  


LE PRENEUR \*  
(pour la SAS LAURIE LUMIERE)

*Lu et approuvé*  


\*(signature précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé » et du cachet de la Société)

**LAURIE LUMIERE**

Parc Sud Galaxie - 4 bis rue des Tropiques  
38436 ECHIROLLES Cedex  
Code APE 4759 B - Siren 325 635 266  
SAS au capital de 5 388 864 €