

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES:

AMEUBLEMENT

et, La S.A. SOCIETE D.F.A. DISTRIBUTION FRANCE
au capital de 30.000.000 de Frs dont le siège social est
27-41, rue Louise Michel 92230 GENNEVILLIERS

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après, respectivement, par les mots "Bailleur", "Preneur".

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

La fait bail et donne à loyer à la SOCIETE D.F.A. qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à Bordeaux-Nord Zone d'Entrepôts Alfred Daney rue Francis Garnier et appartenant à la

DESIGNATION

Un local commercial constitué d'un show-room et une réserve, le tout pour 485 m2 environ, tel que figurant sur les plans et descriptifs annexés.
Tels que lesdits locaux existeront avec leurs aisances et dépendances dans leur état futur, sans qu'il soit besoin d'en faire une description plus précise, le Preneur déclarant bien connaître le site, pour l'avoir vu et visité et avoir pris connaissance du projet de construction dans son ensemble.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de Neuf années entières et consécutives à compter du 1er Janvier 1992 (et au plus tard le 15 Janvier 1992) pour finir le 31 Décembre 2000
Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire. Le Bailleur pourra en faire de même en cas d'opération immobilière d'ensemble incluant les lieux loués ainsi qu'en cas de démolition totale ou partielle ou d'expropriation.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de Cent Soixante Cinq Mille Frs H.T. + T.V.A. (165.000 Frs) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire à terme d'avance
Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à paiement d'intérêt au taux de 1% par mois, à courir jusqu'à paiement complet et qui sera ajouté au loyer du trimestre suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article XIII "Clause résolutoire".

REVISION DE LOYER

Ce loyer est fixé pour la première période annuelle seulement et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes, dans les conditions prévues, par la législation en vigueur.
Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite. La présente clause de révision annuelle qui ne fait pas exception aux dispositions légales en la matière est une condition essentielle et déterminante du présent bail sous laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

ll.

CLAUSE D'INDEXATION

Le montant du présent loyer a été établi en prenant pour base l'indice 952 du Coût de la Construction du 4ème trimestre 1990 publié par l'INSEE comme étant le dernier indice connu à ce jour. En conséquences, le montant du loyer variera de plein droit et sans préavis, en plus ou en moins, à la date anniversaire du bail, en fonction des variations de l'indice du 4ème trimestre de l'année précédente par rapport à l'indice de base.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts, à savoir :

I.-Charges

- 1°- Rembourser au Bailleur la quote-part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble, ainsi que la taxe foncière au prorata des surfaces ou sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.
- 2°- Acquitter en outre directement, toutes les consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc..., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, tels que la Taxe Professionnelle, sans que le Bailleur en soit responsable.

II.-Occupation - Jouissance

- 3°- Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que toutes activités de l'objet social du Preneur et toutes activités connexes ou complémentaires qui soient compatibles avec les lieux, leur environnement et tous règlements en vigueur ou à venir.
- 4°- Ne pouvoir céder ni sous-louer si ce n'est à une société faisant partie du même groupe que le Preneur ou unie à lui par des liens de filiation au sens de l'article 145 du C.G.I., en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.
En cas de cession, un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au propriétaire dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.
- 5°- Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.
Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

III. - Entretien - Travaux

- 6°- Prendre les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au Bailleur aucune réparation d'aucune sorte; faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le Preneur rende les lieux en parfait état de réparation et d'entretien. Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.
Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du Bailleur et aux frais du Preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.
Ne seront pas à charge du Preneur les réparations mises à la charge de l'entreprise ou de l'architecture par les articles 1792 et suivant du Code Civil au titre de la responsabilité décennale du constructeur, ainsi que les réparations ayant pour origine un sinistre couvert par les assurances.
- 7°- Entretien, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviales, etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que w.c., chasses- d'eau, etc, les garantir contre la gelée.

fl.

Entretien, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

- 8°- Ne faire aucun travaux de gros-oeuvre, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires resteront à la charge du Preneur. Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du Bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.
- 9°- Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, et générateurs de chauffage des lieux loués.
- 10°- Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le Bailleur jugera nécessaires, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jour de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excéda-t-elle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- 11°- S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le Preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.
- 12°- Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes. Faire dresser à ses frais par l'architecte du Bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

IV. - Responsabilité - Recours

- 13°- S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du Bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que l'acquit des primes. Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.
- 14°- Prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.
- 15°- Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, lequel y renonce réciproquement:
 - a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;
 - b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge;
 - c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés;
 - d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire;
 - e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques;
 - f) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur;
 - g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

V. Règlement d'Immeuble

- 16°- S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison.
- 17°- Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

M.

- 18°- Donner accès dans les lieux loués, au Bailleur, à son représentant; à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, ou six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.
- 19°- Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 20°- Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ce qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.
- 21°- Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

CLAUSES PARTICULIERES

En cas de retard de livraison des locaux aménagés au delà du 15 Janvier 1992, le Bailleur défraiera le Preneur des surcoûts d'exploitation dûs à ce retard.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse au Bailleur ou à son représentant à la signature des présentes la somme de 41.250,00 Frs correspondant à un terme de loyer H.T. qui ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.
DONT QUITTANCE.

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobilier et marchandises, ce, nonobstant toute offres et conciliations ultérieures; dans ce cas les loyers versés d'avance resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du Preneur qui s'y oblige. Notamment les honoraires d'**INDUSTRIMMO** et **AUGUSTE THOUARD** à la signature du bail.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de BORDEAUX.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir:
- Le Bailleur: en son domicile.
- Le Preneur: dans les lieux loués.

Fait en Trois exemplaires, à _____ le _____

Lu et approuvé
J. Leffeur