

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

Et

- LA SOCIETE D.F.A. (Distribution France Ameublement) nom commercial "L.M.S", Société Anonyme au Capital de 33.112.500 Frs, immatriculée au RCS de NANTERRE Sous le numéro B 572 044 808 (80B23599), dont le Siège Social est à GENNEVILLE (92230), 7/14, rue du Fossé Blanc;

Ci-après dénommés "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

BAIL

Par les présentes, le soussigné d'une part, _____ donne à bail à loyer conformément aux dispositions du décret n° 58-960 du 30 septembre 1953, et des textes par lesquels ce décret a été modifié et complété, à la société D.F.A. _____ soussignée d'autre part, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

L. G. B.

DESIGNATION

Les locaux donnés à bail sont situés à SAINT LAURENT DU VAR (06700), Zone Industrielle, Secteur C, Avenue Pierre et Marie Curie, et comprennent un bâtiment sur deux niveaux d'une superficie d'environ 1 000 m².

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, s'étendent, limitent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue du présent bail.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

Le bailleur déclare être propriétaire des biens ci-dessus désignés, pour les avoir fait construire.

Le bailleur déclare en outre que son droit de propriété sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

Il s'engage à justifier de son droit de propriété à toute réquisition.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er OCTOBRE 2000 pour se terminer le 30 SEPTEMBRE 2009.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens, objet du présent bail, sont loués à l'usage de tous commerces, à l'exclusion de toutes activités bruyantes, malodorantes ou polluantes.

D'une façon générale, le preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux qui lui sont loués.

M. L. G

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance

Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou par voie d'huissier, aux frais du preneur ; à défaut, le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués, clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui est dit ci-après et notamment aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, etc...

Le bailleur est tenu d'assurer l'immeuble contre l'incendie et d'être couvert par une assurance en responsabilité civile.

Il s'interdit formellement d'exploiter directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, tout ou surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de dommage et intérêts envers le preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Toutefois, il ne pourra être exercé à son encontre aucune action pour le cas où un autre locataire obtiendrait le bénéfice des dispositions des articles 31-1 et 34-7 du décret du 30 septembre 1953 (déspecialisation restreinte ou plénière).

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien ; il supportera en outre celles visées à l'article 605 du Code Civil, le bailleur n'étant tenu que des grosses réparations prévues à l'article 606 du même code.

Le preneur souffrira et laissera faire, sans prétendre à aucune indemnité, ni réduction de loyer, toutes les réparations que le bailleur serait amené à faire en vertu de l'alinéa précédent.

Si la durée des travaux excédait quarante jours, le bailleur aura le choix d'indemniser le locataire ou de le reloger, à ses frais, dans un local pendant la durée des travaux.

AMELIORATIONS

Le preneur aura la faculté de faire dans les lieux loués, à ses propres frais, sans obtenir l'autorisation préalable du bailleur, tous travaux de transformation, percement de mur ou de cloison, ou changement de distribution, à la condition que lesdits travaux soient effectués dans les « règles de l'art », aient obtenu les autorisations notamment administratives, et ne mettent pas en cause la solidité de l'immeuble.

L. G. Rl.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le preneur, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au bailleur de leur caractère obligatoire, il en supportera la charge

Les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration, faits par le preneur ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du bailleur en fin de bail ou au départ du preneur.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporé au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le preneur ne pourra, sans l'accord écrit du bailleur, céder ses droits au présent bail à toute autre personne, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le preneur s'oblige à aviser le bailleur un mois avant la régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur dans le mois de la signature.

SOUS-LOCATION - GERANCE LIBRE

1 - Le preneur pourra sous-louer tout ou partie des biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Il est cependant précisé qu'en cas de sous-location, le ou les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du bailleur.

2 - En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci pourra conférer au gérant libre un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce, et mentionné comme tel.

Le preneur devra notifier au bailleur la mise en gérance libre de lui remettre une copie du contrat.

Le gérant libre ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis à vis du bailleur.

3 - En toute hypothèse, le preneur soussigné demeurera responsable solidairement avec le sous-locataire ou le locataire-gérant du paiement des loyers et charges au bailleur, et du respect des clauses et conditions du présent bail.

L. G. B. _____

OCCUPATION - JOUISSANCE

Le preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité et de façon continue.

Il devra jouir des bien loués en bon père de famille selon leur destination

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance du fait notamment de son commerce, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser dans délai, ainsi que tous les frais de procédure et honoraires y afférents.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeurs et quantités suffisantes pour répondre au paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

Le preneur s'engage à respecter les obligations résultant du règlement de copropriété régissant l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance, de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

INSTALLATIONS EXTERIEURES

Le preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans information préalable du bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait des ces installations.

L. G. SA

ENSEIGNES

Le preneur pourra installer une enseigne extérieure, portant son nom et la nature de son commerce.

Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause à ses frais, risques et périls), ou leur existence pourrait occasionner.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le bailleur ou le précédent locataire. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

ASSURANCES

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie, d'explosion et dégât des eaux couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises qui pourraient garnir les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Dans le cas où l'activité du preneur entraînerait une augmentation des assurances souscrites par le propriétaire pour garantir l'immeuble, le preneur sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le bailleur de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au bailleur de ce chef.

Le bailleur déclare que le Bâtiment est assuré par le Groupe GENERALI, auprès du Cabinet ROLLET LEFEVRE - 27 avenue Notre Dame 06000 NICE - GROUPE GENERALI.

_____ R. L. G.

CONDITIONS PARTICULIERES

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos

Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires :

- En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 9 à 12 heures, et de 14 à 18 heures sans interruption et même les jours non ouvrables, pendant les quatre semaines qui précéderaient la mise en vente de l'immeuble.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

- En fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la période prévue pour le départ du preneur ; ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de 9 à 12 heures et de 14 à 18 heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le preneur devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur, pendant ces mêmes périodes.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 176.400 Francs (soit Euro 26.892,01) hors taxes, soit 14.700 Francs hors taxes par mois, TVA en sus. (quatorze mille sept cents frs) soit 2.241 Euros H.T. par mois).

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le preneur s'oblige à payer ledit loyer au bailleur par chèque mensuellement et d'avance.

Le premier paiement aura lieu pour un montant de 17.581,20 Frs TTC. (soit 2.680,24 Euro correspondant au loyer du mois d 'OCTOBRE 2000.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse en outre ce jour au bailleur une somme de 29.400 Francs à titre de dépôt de garantie égale à deux mois de loyer. (soit 4.482 Euros)

Ce dépôt, non productif d'intérêts, sera restitué au départ du locataire après bonne exécution par le preneur de tous ses engagements envers le bailleur et règlement du coût des réparations dont il pourrait être rendu responsable.

RL L.G

Toutefois, une somme suffisante pour provisions sur charges annuelles pourra être retenue de plein droit sur ce cautionnement, jusqu'au jour de la remise par le syndic de l'immeuble de l'arrêté des comptes définitifs, et pour le paiement des impôts, taxes, etc., qui pourraient être dus aux différentes administrations

REVISION TRIENNALE

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-dessus fixé correspond à la valeur locative actuelle des locaux loués.

Dans le but de maintenir l'équivalence entre le loyer et la valeur locative, il est convenu que le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties.

La demande de révision ne pourra être formée que dans trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du preneur ; de nouvelles demandes pourront être formées dans les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable et ce, en application des dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, (denier indice connu).

L'indice de base à prendre en considération est l'indice national du coût de la construction pour le Premier trimestre de l'année 2000 tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) sur la base 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

La demande devra être formée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle devra, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le preneur supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre, sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mise à la charge des locataires.

Le locataire remboursera en outre annuellement au bailleur la totalité de la taxe foncière relative au local loué.

Pour le paiement de ces charges, le bailleur pourra exiger du preneur le versement lors de chaque terme d'une provision à valoir sur le compte définitif desdites charges, lequel devra être arrêté au moins une fois l'an ; le solde en plus ou en moins sera régularisé sur le terme qui suivra l'arrêté de ce compte.

DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial,

L. G. BA.

- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation, et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail,

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des articles L.520-1 à L.520-13 du Code de l'Urbanisme.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur en son domicile
- le preneur dans les lieux loués.

Fait à SAINT LAURENT DU VAR

L'an DEUX MIL

Et le 1^{er} Août 2006

En deux exemplaires

Le Bailleur

Le Preneur
