BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignées :

La société civile immobilière ALICIA, au capital de € 76.224,51, dont le siège social est à 06000 NICE, 48 avenue Jean Médecin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 418.376.646.

Représentée par son gérant en exercice, Monsieur Gad OUAKNINE.

Ci-après dénommée : « **Le Bailleur** ».

D'une part

Et

La société à responsabilité limitée GAMBETTA OPTIQUE, au capital de € 8.000, dont le siège social est à 06000 NICE, 4 et 6 boulevard Gambetta, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 484.154.364.

Représentée par son gérant en exercice, Monsieur Michaël GROSS.

Ci-après dénommée : « **Le Preneur** ».

D'autre part

La société ALICIA loue à la société GAMBETTA OPTIQUE, preneur qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant de l'immeuble « IMPERATOR », sis à 06000 NICE, 4 et 6 boulevard Gambetta, sans qu'il soit besoin de les décrire plus amplement, le preneur déclarant connaître les locaux ci-dessus et les accepter dans l'état où ils se trouvent, savoir :

Un local au rez-de-chaussée du bloc D de l'immeuble « IMPERATOR » portant le numéro 78,
Un local au rez-de-chaussée du bloc E de l'immeuble « IMPERATOR » portant le numéro 79,

A usage de « TOUS COMMERCES, SAUF CEUX INTERDITS PAR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE ».

La durée de la location est de neuf années qui commenceront à courir le 1er octobre 2005 pour finir le 30 septembre 2014.

Le loyer annuel est de SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS (€ 6.860).

Ce loyer sera payable par trimestres anticipés en la demeure du bailleur ou de ses représentants.

Le loyer pourra être révisé tous les trois ans, conformément aux dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce et du décret du 30 septembre 1953 modifié.

Le preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et après avoir obtenu au préalable l'accord par écrit du bailleur.

Il est expressément interdit de sous-louer ou de donner en gérance libre sous peine de résiliation.

Faute d'exécution de l'une des clauses du bail, et notamment faute de paiement d'un seul terme de loyer, des charges accessoires, et des frais de commandement ou de mise en demeure, le bail sera résilié de plein droit, un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée ou un commandement resté infructueux. Le preneur pourra être expulsé par ordonnance du juge des référés auquel les parties donnent expressément compétence, sans préjudice des droits du bailleur pour loyers échus, dommages intérêts et frais.

MG SO

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter à peine de tous dommages intérêts et de résiliation :

1. De tenir les locaux constamment garnis de marchandises et objets mobiliers d'une valeur suffisante pour répondre des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions du bail. Les locaux devront toujours être tenus ouverts et achalandés.
2. D'entretenir les lieux loués en bon état de réparation et d'entretien et de les rendre en fin du présent bail en parfait état, et en particulier de veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques. Toutes réfections aux devantures, vitrines, glaces, rideaux et volets de fermeture des locaux sont à la charge du preneur. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieux et place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, y compris les frais de ravalement même ceux prescrits par l'autorité administrative, à l'exception, toutefois, des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil qui, seules, restent à la charge du bailleur.
3. De souffrir les grosses réparations sans pouvoir exiger d'indemnité ni de diminution de loyer, même si leur durée excède 40 jours.
4. Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur.
   Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive.
5. D'acquitter ses taxes d'habitation, professionnelle et assimilées ; de satisfaire à toutes charges de ville et de police, balayage, éclairage et autres auxquelles les preneurs sont tenus, de manière qu'aucun recours ne soit exercé contre le bailleur ; de rembourser selon les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, tous impôts, la totalité des taxes y compris les taxes foncières, les frais d'établissement des rôles et la contribution sur les revenus locatifs ainsi que les charges ou les prestations dont profite le preneur. Le preneur versera à chaque terme une provision trimestrielle d'un montant égal au quart des taxes et charges de l'exercice écoulé.
6. Dans le cas où il existe une cave, elle est concédée à titre de supplément gratuit, sans aucune garantie, ni responsabilité du bailleur.
7. De ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, le preneur devra laisser, en fin de bail, tous travaux d'améliorations ou de modifications et tous travaux neufs, sans indemnité, au bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur.
8. De s'assurer à une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel et le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, le bris de glaces, vitres et vitrages et de justifier au bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de l'Agent général de la Compagnie d'Assurances ou du siège de ladite Compagnie. Si le commerce exercé par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les autres locataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances pour les risques incendie, dégâts des eaux et responsabilités immobilières, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant des surprimes par lui payées, et de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou de voisins.
9. Il est interdit d'encombrer les cours et couloirs communs par des marchandises, motocyclettes, bicyclettes, charretons et autres objets volumineux.
10. De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par le fait du preneur, de ses employés ou de ses clients ; en particulier il ne pourra rien faire dans les lieux loués, qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autre cause, puisse gêner les personnes de l'immeuble ou autres, ou nuire à l'immeuble.
11. Le preneur devra donner droit de visite à l'architecte du bailleur qui veut faire des travaux. De plus, il accepte dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du bailleur ou de son mandataire deux jours par semaine. Les lieux loués pourront également être visités dans les mêmes conditions par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, en cas de congé du preneur, de refus de renouvellement par le bailleur, de résiliation du bail.
12. Le preneur devra faire ramoner à ses frais, et par le fumiste du bailleur, les cheminées au mois une fois l'an ; l'emploi des appareils de chauffage à combustion lente est formellement interdit.

MG SO

13. Le preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance du règlement de copropriété régissant l'immeuble et s'engage à en respecter les dispositions.
14. Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau, de fonctionnement de l'ascenseur, etc...
15. Le bailleur déclare que, conformément à l'article 1725 du Code civil, il ne garantit pas le preneur du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol. Le bailleur, en aucun cas, ne peut être responsable du trouble de fait provenant d'un colocataire, sa responsabilité étant strictement limitée aux troubles de droit.
16. Le bailleur, subroge expressément le preneur dans tous les droits et actions, tant en demande qu'en défense, qui peuvent lui appartenir contre d'autres locataires de l'immeuble, dans les cas d'un trouble de jouissance quelle qu'en soit la cause, éprouvé par le preneur du fait de ces locataires ou par ces derniers du fait du preneur. Le bailleur déclare déléguer à cet effet au preneur lesdits droits et actions. Moyennant ce, le preneur qui accepte la présente délégation ne pourra se prévaloir contre le bailleur de l'article 1725 du Code civil.
17. Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.
18. Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile : le bailleur en sa demeure, le preneur dans les locaux présentement loués.
19. Les frais de timbre du présent bail et éventuellement d'enregistrement sont à la charge du preneur. Les frais et honoraires des présentes sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

DISPOSITION FINALE

Le présent bail fait suite, à titre de renouvellement, au bail du 26 septembre 1996 intervenu entre Monsieur et Madame BENCI et Monsieur VANDERSYPE aux droits duquel se trouve le preneur.

Fait en autant d'exemplaires que requis par la loi.
Sur trois pages.
A NICE, le

Le Bailleur

Le Preneur