

**CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

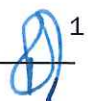
Ci-après dénommée "le Bailleur"  
D'UNE PART,

ET

2) La **SA LMS LA MAISON DU SOL**, Société Anonyme à conseil d'administration, au capital de 5 077 250 €, dont le siège social est 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, identifiée au RCS de Nanterre sous le n° SIREN 572 044 808,

Ci-après dénommée "le Preneur"  
D'AUTRE PART,

Paraphes

 1



**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1 / OPERATION JURIDIQUE**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à titre commercial, conformément aux dispositions des Articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 à R 145-33 du Code de Commerce, et de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953, au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'Article 2, aux charges et conditions ci-après.

**Article 2 / DESIGNATION**

Les Locaux Loués dépendent de l'immeuble sis à :  
**9-11 rue de la Litte – 92390 Villeneuve-la-Garenne.**

Leur situation dans l'immeuble est la suivante :

**Lots 5 et 6** d'une superficie de **1 236 m<sup>2</sup>** S.H.O.N. se décomposant comme suit :

M <sup>2</sup> S.H.O.N.	Activité Stockage	Bureaux Sanitaires/locaux sociaux	Total
R.d.C	810	30	<b>840</b>
R + 1	-	396	<b>396</b>
<b>Total</b>	<b>810</b>	<b>426</b>	<b>1 236</b>

**Ainsi que 30 emplacements de parking.**

Un plan desdits locaux est annexé aux présentes (**Annexe 1**).

Un descriptif desdits locaux est annexé aux présentes (**Annexe 2**).

Le Preneur déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

**Article 3 / DUREE DU CONTRAT**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de douze années, commençant à courir le **1<sup>er</sup> janvier 2018** et se terminant le **31 décembre 2029**.

De convention expresse entre les parties, et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à la faculté de donner congé à l'expiration des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> périodes triennales du Bail, le présent Bail étant par conséquent conclu pour une durée ferme de 9 ans à compter de la Date d'Effet.

A l'issue de la 3<sup>ème</sup> période triennale, le Preneur aura la faculté de résilier le présent Bail sous réserve de préavis adressé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six (6) mois avant l'échéance.

Paraphes

2

#### **Article 4 / DESTINATION**

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués par lui-même paisiblement, conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il ne pourra être exercé dans les Locaux Loués que l'activité suivante, conformément à l'objet social du Preneur :

#### **Commerce de gros et de détail et distribution de produits de décoration.**

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués, tels que décrits dans les documents descriptifs annexés, sont aptes à la destination prévue ci-dessus.

Les Locaux Loués devront, en tout état de cause, être utilisés par le Preneur sans remise en cause de l'affectation ou de la nature des Locaux Loués.

#### **Article 5 / ETAT DE LIVRAISON**

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. A cet effet, il sera établi un état des lieux d'entrée, avalisé conjointement par le Bailleur et le Preneur.

#### **Article 6 / ENTREE EN JOUISSANCE**

L'entrée en jouissance est fixée au **1<sup>er</sup> janvier 2018**.

A titre exceptionnel et ce afin de permettre au Preneur de réaliser ses aménagements, les Locaux Loués seront mis à disposition du Preneur le **1<sup>er</sup> novembre 2017**.

Le Preneur devra avoir assuré les Locaux Loués à partir de cette date, et ce selon les termes de l'**Article 24** ci-après.

#### **Article 7 / ENTRETIEN**

- 7.1 Le Preneur aura la charge de toutes les réparations afférentes aux Locaux Loués sauf de celles visées par l'article 606 du Code Civil.
- 7.2 Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, revêtement de sol, boiseries. Il prendra à sa charge la réparation des dégradations sur les Locaux Loués, qu'elles soient causées par lui-même ou par un tiers, identifié ou non identifié. Tout remplacement se fera obligatoirement à l'identique, sauf accord préalable, exprès et écrit, du Bailleur.
- 7.3 Dans l'hypothèse où les Locaux Loués seraient dégradés par les véhicules du Preneur ou livrant le Preneur, ce dernier s'engage à réparer les dégâts et à en supporter le coût.
- 7.4 Le Preneur fera son affaire personnelle, pendant toute la durée du bail, du maintien en conformité des Locaux Loués au regard de toutes les réglementations administratives en vigueur relatives à la protection, à la prévention incendie ou à la police, et applicables aux dits locaux ou à l'activité qui y sera exercée.

Paraphes



Le Bailleur confirme qu'à l'entrée dans les lieux, les Locaux sont conformes au Code du Travail.

- 7.5 Le Preneur souscrita auprès des organismes agréés des contrats annuels de vérification des installations électriques, des extincteurs et des RIA et se conformera aux prescriptions de ces organismes. A cette fin, il souscrita tous contrats d'entretien nécessaires et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.
- 7.6 Le Preneur s'oblige à entretenir l'ensemble des portes sectionnales, s'il en existe, et à prendre en charge tous dommages causés à ses équipements.
- 7.7 Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place lesdites prestations et travaux. Le Preneur s'engage à en rembourser le coût effectif, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, sachant que leur montant devra être conforme aux normes du marché. Il est convenu qu'en cas d'urgence, le Bailleur sera dispensé du délai de trente (30) jours susvisé.
- 7.8 Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués. Il devra prévenir le Bailleur dans les meilleurs délais, et au plus tard sous quarante-huit heures, de toute atteinte qui serait portée à la propriété ainsi que de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués.
- 7.9 Le Preneur sera responsable des accidents causés par et à ses équipements.
- 7.10 Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel.
- 7.11 Dans tous les cas où il s'avérerait indispensable d'entrer dans les Locaux Loués pour cause de sinistre qui semblerait avoir sa source dans les Locaux Loués, et si le Preneur ne pouvait être joint, le Bailleur ou l'organisme chargé de la gestion de l'immeuble est alors formellement autorisé à pénétrer dans les Locaux Loués sans formalité autre que d'en aviser le Preneur dans les plus brefs délais. Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur les coordonnées de plusieurs personnes susceptibles d'être en principe contactées sans délai. Ce n'est donc qu'en cas de sinistre grave, après tentatives d'appel desdites personnes et tentatives d'appel à un service de Police ou de Pompiers resté infructueux, que le Bailleur pourrait être amené à pénétrer dans les lieux avec témoin, aux fins de tenter de remédier aux causes du sinistre.

#### **Article 8 / REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE**

Le Preneur acceptera toutes les réparations, reconstructions et travaux nécessaires qui seront exécutés dans l'immeuble. Il ne pourra demander une indemnité ou une diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si cette durée excédait vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil. Le Bailleur s'attachera à ce que les travaux gênent le moins possible l'activité du Preneur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, enseignes, agencements et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits et gaines, notamment après incendie ou infiltrations, pour tout ravalement, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Paraphes

4

## **Article 9 / TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR**

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, ni construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur, lequel consentement ne pourra pas être refusé sans motif valable.

Il est d'ores et déjà convenu que le Preneur pourra réaliser des modifications de cloisonnement dans ses locaux sans autorisation expresse du Bailleur, tant que cela reste conforme au Code du Travail.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés par des entreprises ayant les qualifications professionnelles requises, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur qui ne pourra la refuser sans motif valable, et sous la surveillance du Bailleur ou du maître d'œuvre du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, sachant que leur montant devra être conforme aux normes du marché. Le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et ces entreprises. Dans l'hypothèse où l'ampleur de tels travaux nécessiterait une étude technique préalable, un contrôle, ou le visa d'un cabinet d'expertise ou d'un bureau de contrôle qualifié, afin de s'assurer notamment que ces travaux n'affecteront pas la pérennité de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués, les honoraires d'un tel cabinet seront à la charge du Preneur, sachant que leur montant devra être conforme aux normes du marché.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les Locaux Loués resteront à la fin du bail la propriété du Bailleur, sans indemnité aucune. Le Bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état initial lors de l'entrée en jouissance du Preneur, aux frais du Preneur, à l'exception des travaux de cloisonnement du 1<sup>er</sup> étage, tels que définis à l'**Annexe 2** du présent Bail.

## **Article 10 / GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement du loyer et des accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail.

## **Article 11 / AUTORISATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DU PRENEUR**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations administratives qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, notamment agrément ou autres, sans que cela ne puisse en rien entraver l'application du présent contrat. Pendant toute la durée du bail, il s'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, et ce à ses seuls frais, redevances, risques et périls, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

## **Article 12 / RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES**

Le Preneur devra se conformer à la réglementation de la Zone d'Activités où se trouve l'immeuble, à la réglementation de l'éventuelle Association Syndicale Libre qui pourrait être constituée sur ladite Zone d'Activités, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives qui

régissent son activité, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, l'inspection du travail, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement intérieur de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

### **Article 13 / PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver les Locaux Loués, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement.

Si, d'une façon ou d'une autre et par acte du Preneur, de ses représentants ou cocontractants, l'environnement est pollué, pollution qui aurait des suites nuisibles pour la propriété du Bailleur (terrain ou immeuble), le Preneur en sera tenu responsable et il devra exécuter, à ses frais exclusifs, tous les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences, pour éviter que des dommages persistants ne soient apportés à la propriété du Bailleur.

### **Article 13 bis/ RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément à la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels majeurs et à la réparation des dommages, ainsi qu'au décret n° 2005-134 du 15 février 2005 rendant l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, un état des risques naturels, miniers et technologiques relatif au site objet des présentes, édité par la **Mairie de Villeneuve-la-Garenne** est joint en **Annexe 3** des présentes.

### **Article 14 / RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur ne puisse être recherché.

### **Article 15 / VISITE DES LIEUX**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants, son architecte, son maître d'œuvre et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués pour visiter, réparer, entretenir l'immeuble ou prendre des mesures conservatoires, sous réserve du respect par le Bailleur d'un préavis minimum de 48 heures, sauf cas d'urgence.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Il devra pendant le même temps laisser le Bailleur apposer tout écriteau ou toute enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des Locaux Loués.

#### **Article 16 / RECOMMANDATIONS DIVERSES**

Il est interdit au Preneur :

- 16.1 d'embarrasser ou d'occuper durablement les voies d'accès et de circulation, les aires de stationnement, les couloirs et dégagements, plus généralement les parties de l'immeuble non comprises dans les Locaux Loués, et d'y déposer ou entreposer un objet quelconque. En cas de stockage à l'extérieur des Locaux Loués non expressément autorisé par le Bailleur, le Bailleur se réserve le droit de procéder lui-même à l'enlèvement desdits objets, aux frais exclusifs du Preneur, quinze jours après une mise en demeure d'avoir à débarrasser les objets restée sans effet, adressée au Preneur par lettre recommandée ;
- 16.2 d'exposer un objet à l'extérieur des fenêtres, portes ou murs extérieurs sans accord du Bailleur ;
- 16.3 d'apposer une publicité ou une signalétique, par plaque, enseigne ou sérigraphie, extérieures ou intérieures visibles de l'extérieur, qui n'aient pas fait l'objet préalablement d'un agrément du Bailleur ou d'apposer les dits éléments préalablement agréés à un endroit qui ne serait pas celui indiqué par le Bailleur, et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.
- 16.4 de nuire directement ou indirectement à la sécurité des occupants ou des tiers comme à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble ;
- 16.5 de faire supporter aux planchers une surcharge supérieure à **250 kg** par mètre carré en ce qui concerne l'étage, de **1000 kg** par mètre carré en ce qui concerne la dalle du rez-de-chaussée de la partie bureaux et de **3000 kg** en ce qui concerne la dalle du rez-de-chaussée de la partie activité. Dans le cas contraire, le Preneur sera tenu responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait.
- 16.6 de stocker ou entreposer dans ses locaux ou dans les locaux communs des matières explosives ou toxiques, sauf si la réglementation applicable aux quantités stockées est compatible avec la configuration des Locaux y afférents ;
- 16.7 de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- 16.8 de percer, affouiller ou surcharger les murs et cloisons, d'y fixer des charges, de les utiliser comme supports pour éléments lourds, et ce, sauf accord exprès, écrit et préalable du Bailleur ;

#### **Article 17 / GARDIENNAGE**

Paraphes



Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, même s'il est institué un système collectif de gardiennage.

Tout système individuel d'alarme sonore, visuelle ou mixte ne pourra être installé par le Preneur que s'il est conforme en tout point à la réglementation en vigueur, y compris l'agrément exprès des autorités compétentes, si ce dernier est requis.

## **Article 18 / DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES / EXPROPRIATION**

### **18.1. - Destruction totale des Locaux Loués**

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité par force majeure, à savoir un événement irrésistible, imprévisible et indépendant de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil et ce sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si le Preneur décide de résilier le Bail, il devra adresser la résiliation au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve d'un préavis de un mois.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurances, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction des locaux.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur en ce qui concerne cette privation de jouissance.

### **18.2.- Expropriation**

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

## **Article 19 / INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS**

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble. Le Bailleur n'est pas tenu de prévenir le Preneur des interruptions, sauf s'il en a été lui-même averti.

## **Article 20 / RESTITUTION DES LOCAUX**

20.1 Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement des mobiliers et matériels, même partiel, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

20.2 Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les Locaux Loués en bon état d'usage, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Nonobstant la remise des clés, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration, le loyer restant dû jusqu'à ce terme.

A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

20.3 Dans l'hypothèse où des réparations ou des travaux s'avéreraient nécessaires, pour des raisons autres que l'usure normale du bien, et que le Preneur n'aurait pas pris toutes dispositions pour les réaliser lui-même et ce avant la date d'expiration du bail, le Preneur devrait, dans les quinze jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis et en régler le montant au Bailleur.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention ou son opposition dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra faire exécuter lesdits travaux par des entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de faire exécuter les travaux lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées à cet effet. Le délai d'exécution devra être similaire ou inférieur à celui proposé par les entreprises pressenties par le Bailleur.

Dans les deux cas, le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité d'immobilisation de son bien, pour la durée nécessaire aux travaux et réparations ci-dessus évoqués, et ce postérieurement à la date d'expiration du bail. L'indemnité sera calculée prorata temporis sur la base du loyer du dernier trimestre, charges comprises.

Afin d'éviter tout malentendu sur la nature des travaux et réparations que le Bailleur jugerait nécessaires et afin de mieux planifier la réalisation desdits travaux avant la fin du bail, le Preneur pourra organiser, préalablement à l'expiration du bail, une visite des Locaux Loués avec le Bailleur en vue de la préparation de l'état des lieux.

20.4 A la demande du Bailleur, le Preneur devra procéder immédiatement et à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou des enseignes de son prédécesseur qu'il aurait accepté de conserver.

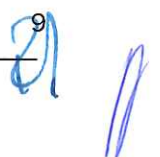
### **Article 21 / TOLERANCE**

Il est formellement convenu qu'une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle soit, être la durée ou la fréquence de cette tolérance, être considérée comme constituant novation ou apportant une modification ou une suppression de certaines clauses et conditions des présentes, ni comme génératrice d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans préavis.

### **Article 22 / SOUS-LOCATION**

Toute sous-location ne pourra s'effectuer qu'avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Paraphes



Par dérogation à ce qui précède, le Preneur, tant qu'il sera locataire principal des lieux loués, pourra domicilier ou sous-louer tout ou partie des lieux loués à toute société contrôlée par le même groupe financier que le Preneur et exerçant des activités similaires à celles du Preneur ou non susceptibles de nuire tant à la commercialité qu'à la pérennité des Locaux Loués. L'appartenance au même groupe financier se définit comme suit : toute société (i) dont plus de la moitié du capital social est détenu directement ou indirectement par le Preneur, ou (ii) détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital social du Preneur, ou encore (iii) dont plus de la moitié du capital social est détenu directement ou indirectement par une société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital social du Preneur. Il est précisé que les Locaux Loués sont indivisibles, le bénéficiaire d'une domiciliation ou d'une sous-location totale ou partielle des Locaux Loués n'ayant aucun droit direct vis-à-vis du Bailleur.

Dans l'acte de sous-location, et pour qu'il soit valable, le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement ou à la propriété commerciale et que cette sous-location sera résiliée de plein droit à la même date que le bail principal.

Le Bailleur n'aura jamais à connaître le sous-locataire, ni pour l'ensemble des obligations créées par le sous-bail, ni pour les obligations découlant du présent bail, le Preneur restant garant solidaire des obligations de son propre sous-locataire.

### **Article 23 / CESSION**

Il est interdit au Preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de céder son droit au présent bail, directement ou indirectement, sous quelque forme et sous quelque mention que ce soit.

Toutefois, le Preneur pourra céder son droit au présent bail en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce ou à une autre société du même groupe financier que lui, ayant des activités similaires ou non susceptibles de nuire tant à la commercialité qu'à la pérennité des lieux loués. L'appartenance au même groupe financier se définit comme suit : toute société (i) dont plus de la moitié du capital social est détenu directement ou indirectement par le Preneur, ou (ii) détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital social du Preneur, ou encore (iii) dont plus de la moitié du capital social est détenu directement ou indirectement par une société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital social du Preneur. Dans ce cas, le Bailleur devra être appelé à la cession et non à une simple réitération de la cession du bail et il devra lui être remis un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Dans tous les cas, en cas de cession, le Preneur restera garant, solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et plus généralement, de l'exécution des conditions du présent bail. Le Bailleur informera le Preneur de tout défaut de paiement du cessionnaire, ou de tous cessionnaires successifs, dans le mois suivant la date à laquelle la somme due aurait dû être acquittée par ce dernier.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges, impôts ou taxes quelconques par le Preneur, qui devra, préalablement à tout apport ou cession, justifier de l'entier paiement de tous impôts, taxes dus par lui au titre de son exploitation.

#### **Article 24 / ASSURANCES**

24.1 Le Bailleur fera garantir directement les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

24.2 Le Bailleur assurera, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, explosion, tempête, foudre, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, catastrophes naturelles et extensions, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, attentats, émeutes et mouvements populaires. Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

24.3 Le Preneur fera assurer auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, tempête, foudre, ouragan, dégâts des eaux, catastrophes naturelles et extensions, attentats, émeutes et mouvements populaires, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour un montant suffisant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Nonobstant l'**Article 24.9**, le Preneur fera garantir les risques locatifs auxquels il pourrait être exposé en cas de faute lourde ou dol.

24.4 Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément, ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurance des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

24.5 Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

24.6 Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

24.7 Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

24.8 Le Preneur s'engage à équiper les locaux d'extincteurs conformes à la réglementation générale en vigueur ainsi qu'aux éventuelles réglementations particulières liées à son activité. Il s'engage également à s'assurer du maintien en bon état de fonctionnement

desdits extincteurs par un contrôle effectué au moins une fois par an par une société agréée à cet effet.

24.9 Le Bailleur renonce et fera renoncer à ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs pour les dommages et pertes consécutifs aux événements assurés au titre des polices d'assurance souscrites par le Bailleur et telles que précisés ci-dessus à l'**Article 24.2**.

A titre de réciprocité, le Preneur renonce et fera renoncer à ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur et ses assureurs pour les dommages et pertes consécutifs aux événements assurés au titre des polices d'assurance souscrites par le Preneur et telles que précisés ci-dessus à l'**Article 24.3**.

### **Article 25 / IMPOTS ET TAXES**

Indépendamment des remboursements ci-dessous qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant en qualité d'occupant des Locaux Loués, notamment toute taxe d'enlèvement des ordures ménagères, toute taxe de balayage, ses contributions personnelles et mobilières et ses taxes locatives. Il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, huit jours avant le départ des lieux, quelle qu'en soit la raison, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

En outre, le Preneur devra rembourser au Bailleur la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties afférente aux Locaux Loués ainsi que, si elles sont applicables à l'immeuble où se trouvent les Locaux Loués, la taxe sur les bureaux, la taxe sur les locaux commerciaux, la taxe sur les locaux de stockage et la taxe sur les aires de stationnement en Ile de France afférentes aux Locaux Loués faisant l'objet des présentes, ainsi que les frais de mise au rôle de ces impôts et taxes, ces remboursements devant intervenir dès présentation par le Bailleur de l'avis d'imposition. Le montant à rembourser sera calculé au prorata de la durée d'occupation dans l'année. Si la taxe foncière est supprimée et remplacée par une nouvelle taxe, l'obligation du Preneur subsistera quant à cette nouvelle taxe dans les mêmes conditions. De même, si une nouvelle taxe sur les Locaux Loués venait à être imposée au Bailleur, le Preneur serait tenu de la rembourser au Bailleur dès présentation de l'avis d'imposition.

### **Article 26 / CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES**

Sans préjudice de ce qui est stipulé à l'**Article 25** ci-dessus, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges, prestations et taxes, comprenant notamment :

- Nettoyage et entretien des parties communes de l'immeuble ;
- Nettoyage et entretien des voiries et espaces verts ;
- Nettoyage et entretien de la toiture et des exutoires de fumée ;
- Entretien de l'éclairage des parties communes : aires de stationnement, voies d'accès et de circulation ;
- Entretien des équipements de climatisation, de chauffage, de traitement d'air et de vidéosurveillance ;
- Consommations d'eau froide et d'électricité pour les équipements communs (eau, gaz, électricité, téléphone...) ;
- Gardiennage du Parc d'Activités où se trouvent les Locaux Loués, s'il venait à être mis en place ;

- Honoraires du gestionnaire technique de l'ensemble immobilier.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer, au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

Les acomptes provisionnels sont fixés pour la première année d'application du présent bail selon les termes de l'**Article 31 – Conditions Particulières**.

Ils seront augmentés chaque année dans les mêmes proportions que le loyer.

La consommation d'eau froide du Preneur sera facturée au fur et à mesure des facturations du concessionnaire, au prorata des surfaces ou des relevés des compteurs divisionnaires.

Les primes d'assurances dues par le Bailleur au titre de la couverture de l'immeuble pour les risques du propriétaire seront remboursées par le Preneur sur présentation de l'appel de prime.

S'il venait à exister une collecte centralisée de déchets et ordures pour tout ou partie des locataires de l'ensemble immobilier auquel appartiennent les Locaux Loués, le coût de celle-ci serait répercuté au Preneur. Dans l'hypothèse de containers communs, la répartition du coût serait calculée au prorata des surfaces louées.

A titre d'information, le Bailleur communique au Preneur :

- L'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes (**Annexe 7**),
- L'état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût (**Annexe 8**).

### **Article 27 / LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges, tel que fixé à l'**Article 31** ci-après.

Ce loyer, outre les charges, taxes et prestations, sera payable par trimestre et d'avance et pour la première fois à la date indiquée à l'**Article 31** pour la période allant de cette date à la fin du trimestre en cours.

Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

### **Article 28 / INDEXATION DU LOYER**

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés est affecté d'une clause d'échelle mobile et proportionnellement à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) publié trimestriellement par l'INSEE.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer dans les conditions des articles L 145-38 et L 145-39 du Code du Commerce. Dans ce cas, la révision légale, conventionnelle ou judiciaire, se substituera provisoirement à la clause d'échelle mobile et cette dernière reprendra cours pour

les années suivantes, les variations de l'indice devant alors jouer sur le prix du loyer fixé, soit à l'amiable, soit par décision judiciaire, soit en application de la révision légale.

Le réajustement du loyer s'effectuera de plein droit et sans aucune formalité chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail :

- soit pour la première fois, à la date anniversaire du bail, soit le **1<sup>er</sup> janvier 2019**, en fonction de la variation entre l'indice de base et le dernier indice connu ;
- puis annuellement, **chaque 1<sup>er</sup> janvier**, en fonction de la variation de l'indice considéré.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial, et stipulé ci-dessus, est le dernier indice connu à la signature des présentes. Il est indiqué dans l'**Article 31 – Conditions Particulières**.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit révisé en fonction des variations de ce nouvel indice. Le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi par accord entre elles ;
- à défaut d'accord entre les parties, de choisir l'indice de remplacement déterminé par un expert désigné par les parties ou, faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Dans l'attente de la décision de l'expert, le Preneur ne pourra pas différer le paiement et devra verser, à titre provisionnel, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

## **Article 29 / DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie correspond à une trimestrialité de loyer, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clefs et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques. Il restera au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts et sans préjudice de tous autres dans le cas de résiliation du présent bail par suite de l'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur. Il est remis au Bailleur à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer hors taxes.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

### **Article 30 / CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou à défaut d'exécution ou de respect par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une quelconque demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, la dite ordonnance étant exécutoire par provision.

Tous les frais, droits et honoraires exposés pour toutes procédures à l'encontre du Preneur, de ses ayants cause et des occupants de son chef pour le recouvrement de tous loyers, charges, indemnités, l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent bail et l'expulsion, en particulier les frais et honoraires d'Avocats, d'Huissiers, d'Avoués, de Commissaires Priseurs, sans préjudice des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, resteront à la charge du Preneur et seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer.

Sans préjudice de ce qui est stipulé à l'alinéa précédent, il est expressément convenu entre les parties et le Preneur accepte sans exception ni réserve que :

- En cas de non-paiement total ou partiel du loyer et/ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêts au taux EONIA, majoré de quatre cent points de base pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif, et ce, que le Bailleur ait ou non délivré une mise en demeure et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire prévue ci avant ;
- En cas de non-paiement total ou partiel de toute somme due par le Preneur en application du présent bail, le Preneur devra payer au Bailleur des frais d'intervention sur impayés, fixés d'ores et déjà à 5 % hors taxes des sommes impayées avec un minimum de 80 € par mensualité impayée totalement ou partiellement ;
- Si le Preneur, déchu de tout droit d'occupation, ne libère pas totalement les lieux de tous occupants de son chef et/ou de tous meubles et objets mobiliers, résiste à une ordonnance d'expulsion, ou obtient judiciairement des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation irréductible égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à son complet déménagement et restitution des clefs. Ladite indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice causé par l'occupation des lieux ;

## Article 31 / CONDITIONS PARTICULIERES

Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront sur les premières.

### **ADRESSES**

Adresse de l'immeuble : 9-11 rue de la Litte – 92390 Villeneuve-la-Garenne.

Adresse de facturation :

Pour le Preneur : 9-11 rue de la Litte – 92390 Villeneuve-la-Garenne.

Pour le Bailleur : 85 boulevard Haussmann – 75008 Paris.

### **LOYER ANNUEL DE BASE**

Loyer annuel de base : **166 830 € HT HC**, soit un loyer trimestriel de **41 707,50 € HT HC**, payable par trimestre à échoir le premier jour de chaque trimestre civil.

Le Bailleur consent une franchise de 6 mois portant sur le seul loyer, le montant des charges, impôts, taxes restant dû à compter de la date d'effet du Bail, de telle sorte que le premier loyer sera exigible le **1<sup>er</sup> juillet 2018**.

Il sera payé en outre la T.V.A.

Les loyers seront payés par virement bancaire.

### **CHARGES**

Acompte provisionnel pour la première année : **8% du loyer hors taxes**, payable chaque trimestre en même temps que le loyer. Le premier paiement des charges interviendra à la date d'effet du bail. La provision sur charge sera indexée en même temps que le loyer ou réajustée en fonction du budget de charges prévisionnelles.

Il sera payé en outre la T.V.A.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie défini selon les termes de l'**Article 29** ci-dessus sera égal à trois mois du loyer hors taxes et charges, soit **41 707,50 €** pour la période allant jusqu'à la première révision indiciaire. Il est remis au Bailleur ce jour.

## **INDEXATION**

Date de révision : la première fois le **1<sup>er</sup> janvier 2019**, puis le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Indice de base : Dernier ILC (Indice des Loyers Commerciaux) connu à la date des présentes, soit celui du 4<sup>ème</sup> Trimestre 2016 (108,91).

## **Article 32 / IMPUTATION DES REGLEMENTS**

L'imputation de tous paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure (le cas échéant),
- dommages et intérêts (le cas échéant),
- intérêts de retard (le cas échéant) et frais d'intervention sur impayés (le cas échéant),
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- charges et accessoires,
- loyers ou indemnités d'occupation.

## **Article 33 / NULLITE**

La nullité ou l'inapplicabilité d'une quelconque disposition du présent bail n'affectera pas les autres dispositions y figurant et le présent bail devra être interprété comme si la disposition nulle ou inapplicable avait été omise.

Dans l'hypothèse où une quelconque disposition du présent bail viendrait à être déclarée nulle ou inapplicable, les parties se réuniront aux fins de négocier de bonne foi pour remplacer la disposition qui se révélerait nulle par une nouvelle disposition ayant un effet équivalent à celui initialement recherché par les parties.

## **Article 34 / MODIFICATION DE FORME JURIDIQUE – TRANSFERT DE DROITS DU BAILLEUR – DROIT DE PREFERENCE**

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toutes modifications statutaires pouvant le concerner et notamment : transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social.

A tout moment, le Bailleur pourra librement céder ou apporter ses droits et obligations au titre du présent bail (et de ses renouvellements éventuels) et ce, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une formalité quelconque.

En cas de vente de l'immeuble ou pour tout autre transfert des droits du Bailleur, celui-ci s'engage à le notifier au Preneur pour permettre à ce dernier de payer les loyers et charges à son nouveau Bailleur.

Le Bailleur s'engage alors à obtenir de son cessionnaire la reprise des droits et obligations contenus dans le présent bail et dans tous documents annexes qui pourraient lui être notifiés.

Dans l'hypothèse de la vente des Locaux Loués par le Bailleur, le Preneur renonce expressément, s'il s'applique, au droit de préférence prévu à l'Article L. 145-146-1 du Code de Commerce.

### **Article 35 / FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires consécutifs aux présentes et ceux qui en seraient la suite seront supportés et acquittés par le Preneur, qui s'y oblige.

### **Article 36 / OPTION FISCALE**

Les parties optent pour l'application du présent bail à la T. V. A., celle-ci devant être acquittée au fur et à mesure des encaissements.

### **Article 37 / RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES**

Les documents suivants constituent les annexes au présent bail :

- Annexe 1 : Plan des locaux
- Annexe 2 : Etat des lieux descriptif des locaux
- Annexe 3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Annexe 4 : Néant
- Annexe 5 : Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 6 : Néant
- Annexe 7 : Etat prévisionnel des Travaux pour les 3 prochaines années
- Annexe 8 : Etat des Travaux réalisés sur l'immeuble au cours des 3 dernières années
- Annexe 9 : Pouvoir Bailleur
- Annexe 10 : Pouvoir Preneur

### **Article 38 / ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile :

- pour le Preneur, dans les Locaux Loués.
- Pour le Bailleur, en son siège social.

Fait en trois exemplaires,  
dont un pour chacune des parties,  
et un pour l'enregistrement,

A Paris  
Le 8 juin 2017.

Pour le Bailleur :

Pour le Preneur :