

BAIL COMMERCIAL

SE 81

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L.145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce et aux articles non abrogés à ce jour du Décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents.

Entre les soussignés :

Ci-après dénommé(e) le BAILLEUR
D'une part,

Et

La société LMS S.A. (LA MAISON DU SOL), société anonyme au capital de 5077250,00 €uros, dont le siège social est situé 7 Rue du Fossé Blanc 92233 GENNEVILLIERS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro SIREN 572 044 808,

Ci-après dénommé(e) le PRENEUR
D'autre part,



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DESCRIPTION

Article 1	Objet
Article 2	Désignation des biens loués
Article 3	Durée
Article 4	Etat des lieux
Article 5	Destination

CHAPITRE 2 CHARGES ET CONDITIONS

Article 6	Conditions générales de jouissance
Article 7	Travaux, installations, aménagements
Article 8	Entretien
Article 9	Visite et surveillance des locaux
Article 10	Charges, impôts, taxes
Article 11	Assurances
Article 12	Cession de bail
Article 13	Sous-location
Article 14	Téléphone et autres télécommunications
Article 15	Restitution des locaux

CHAPITRE 3 OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16	Loyer
Article 17	Taxes
Article 18	Charges et accessoires
Article 19	Modalités de règlement
Article 20	Dépôt de garantie
Article 21	Révision du loyer

CHAPITRE 4 AUTRES OBLIGATIONS

Article 22	Clause résolutoire
Article 23	Frais et enregistrement
Article 24	Election de domicile
Article 25	Obligation du preneur concernant la protection de l'environnement

CHAPITRE 5 CONDITIONS PARTICULIERES

Article 26	Désignation
Article 27	Date de référence
Article 28	Destination
Article 29	Loyer annuel de base
Article 30	Provisions sur charges
Article 31	Dépôt de garantie
Article 32	Indice de référence

IL A ETE ETABLI AINSI QU'IL SUIT LES CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL, OBJET DES PRESENTES :

CHAPITRE 1 DESCRIPTION

Article 1 - OBJET

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur sus nommé qui accepte, les biens dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulières sous l'article 26.

Article 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux Conditions Particulières étant données à caractère indicatif, le Preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence en plus ou en moins quelle qu'elle soit, fera le profit ou la perte du Preneur.

Article 3 - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de six années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après aux Conditions Particulières sous l'article 27.

Cette disposition constitue une clause essentielle et déterminante du contrat de bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu et sans lequel les travaux de climatisation : (concernant les parties ci-dessous énumérés)

- Du hall d'exposition (show room)
- Du bureau de Direction
- Du bureau des Commerciaux

De type : DAIKIN REVERSIBLE selon copie devis de la Société H.D. CLIM (joint)

N'auraient pas lieu.

Le preneur renonce expressément à la faculté de résiliation à l'issue de la période triennale prévue à l'article L 145-4 alinéa 2 du Code de Commerce. Le présent bail est conclu de ce fait d'une manière ferme et définitive pour une première période de six années. A l'issue de la deuxième période triennale, le preneur pourra faire cesser le bail à chaque période triennale en prévenant le bailleur six mois au moins à l'avance par acte extrajudiciaire.

Article 4 - ETAT DES LIEUX

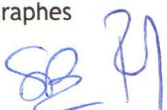
Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Article 5 - DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 28, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du Bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.



Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le Preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

Le preneur fera son affaire personnelle du respect des dispositions de la Loi relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11/02/2005 n° : 2005-102 qui impose des installations accessibles à tous, pour les établissements existant et/ou recevant du public, les lieux de travail. Le Preneur supportera tous les frais et conséquences qui en résulteront tels que les travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées (quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique selon la loi) sauf si ces travaux constituent des grosses réparations telles que définies par les articles 605 et 606 du Code Civil.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord du Bailleur et dans le cas où l'activité du Preneur le nécessiterait. Le Preneur devra respecter les dispositions prévues en matière de protection de l'environnement qui sont notamment exposées ci-après dans l'article 25.

Le Preneur veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment l'eau, le gaz, l'électricité.

Le Preneur devra faire de son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Article 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENT

Le Preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, pendant toute la durée du bail, sans le consentement préalablement écrit du Bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le Bailleur jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le Bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Etudes Techniques agréée par le Bailleur si bon semble au Bailleur et dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent bail la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le Bailleur se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état primitif par rapport à l'état des lieux d'entrée même dans le cas où les travaux avaient été expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée.

Le Bailleur, pour les travaux dont il aura la maîtrise, veillera à ce qu'ils soient faits avec diligence et de façon à limiter dans la mesure du possible la gêne qu'ils pourraient occasionner au Preneur.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque etc, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

Article 8 - ENTRETIEN

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, chaudière, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries..., cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

Il est responsable des accidents causé par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copies au Bailleur dans les trois mois de la signature du présent bail et par la suite chaque année.

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du Preneur et de tous travaux d'entretiens qui paraîtraient nécessaires au Bailleur, ce dernier pourra se substituer au Preneur, après injonction demeurée huit jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

En outre le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Article 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le Preneur laissera le Bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du Bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le Preneur laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le Bailleur.

Le Preneur laissera visiter lesdits locaux par le Bailleur, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Article 10 - CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

Le Preneur s'engage à acquitter ses contributions personnelles notamment les taxes professionnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au Bailleur à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de bail.

Le Preneur s'engage à régler directement ou à rembourser au Bailleur tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la **taxe foncière** relative aux biens immobiliers donnés à bail, la charge d'assurance du bâtiment, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, et ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

D'une manière générale, le preneur supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les horaires de gestion, de syndic et d'association syndicale, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le bailleur, net de toutes charges.

Article 11 - ASSURANCES ET RECOURS

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

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

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, 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, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserves de réciprocité.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le preneur souscrira une « responsabilité civile » couvrant pour des sommes suffisantes 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.

Les copies des polices souscrites par le preneur, devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Règlements et exécution des polices

Le preneur remboursera au bailleur le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier au prorata de la surface effectivement occupée.

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

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.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours. (Extincteurs)

Ce contrôle sera effectué au frais du preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...).

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 - CESSION DE BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sauf si le bail est cédé avec le fonds de commerce.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre de fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisé en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé

au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressé à son siège social ou au domicile de son mandataire quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte sous seing privé, sauf dérogation par le bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Article 13 - SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle et plus généralement toute mise à disposition des lieux, domiciliation au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, toute location-gérance, sont interdites.

Toutefois, il est convenu que le preneur pourra, sans accord préalable du bailleur, sous louer, aux mêmes conditions, tout ou partie du local pris à bail à toute société juridiquement affiliée au groupe **LMS (LA MAISON DU SOL)** ou à sa société mère, le groupe **HEADLAM Plc**.

Il est entendu que ladite sous-location concerne uniquement les sociétés juridiquement affiliées au groupe - **LMS (LA MAISON DU SOL)** ou à sa société mère, le groupe **HEADLAM Plc**,
Et en aucun cas une société étrangère au groupe.

Dans le cas où la société sous-locataire envisagée serait étrangère au groupe, le preneur ne saurait que proposer la sous-location au bailleur, ce dernier se réservant la faculté d'accepter.

En cas de sous-location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

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

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

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail.

Article 14 - TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 - RESTITUTION DES LIEUX

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui indiquer sa nouvelle adresse.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le Preneur devra 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.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le

bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le preneur devra, dans les 15 jours, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en états aux frais du preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, le preneur supportera et règlera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du preneur - devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 29 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 21 que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance entre les mains du Bailleur ou de son mandataire.

Article 17 - TAXES ET CONTRIBUTIONS

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le preneur s'engage à acquitter entre les mains du bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 18 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble (à l'exception des gros travaux de l'article 606 du Code Civil qui demeureront à la charge du bailleur).

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le preneur, avec chaque terme de loyer, tel que prévu à l'article 30.

Au terme de chaque exercice le bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées. La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

Article 19 - MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, dans les huit jours de l'échéance du loyer, la quittance sera majoré de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du preneur.

Article 20 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur, une somme représentant trois mois de loyer, à titre de dépôt de garantie. Le bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution des ses conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue.

Article 21 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 32 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du nouveau Code de Commerce (articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953) qui est de droit.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir des formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance en référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous ces droits pour les loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire

par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

En cas de résiliation du d'expulsion notifié par exploit d'huissier, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail notifiée par exploit d'huissier, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droits jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 2% (deux pour cent) du montant du loyer trimestriel TTC augmentés de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23- - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Non lieu.

Article 24 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son siège social et le preneur dans les lieux loués.

Article 25 - OBLIGATION DU PRENEUR CONCERNANT LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement. Il s'engage à prendre toutes dispositions pour que son activité se fasse sans atteinte sur l'environnement.

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le Preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Notamment le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES

Article 26 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Les biens immobiliers donnés à bail sont situés : 7 Rue des Tuileries à SOUFFELWEYERSHEIM (67460)

Ils comprennent :

- Hall de stockage : 320 m² environ
- Bureaux et exposition : 160 m² environ
- Mezzanine : 50 m² environ
- Parking



Article 27 - DATES DE REFERENCE

- Date d'effet du bail : 1 Juillet 2017
- Date de fin de bail : 30 Juin 2026
- Date de mise à disposition des biens immobiliers : 1 Juillet 2017
- Date de départ des loyers : 1 Juillet 2017
- Dates d'échéances triennales : 30 Juin 2023 - 30 Juin 2026

Article 28 - DESTINATION

- Activité du preneur : Distribution et négoce de revêtements de sols, revêtements muraux et produits accessoires (colles, ragréages, outillage, accessoires divers).
- Usage : stockage, bureaux

Article 29 - LOYER ANNUEL DE BASE

- Loyer annuel de base H.T.	47 565.00 €
- Taxe à la valeur Ajoutée (Taux en vigueur)	9 513.00 €
- Loyer annuel de base T.T.C.	57 078.00 €

Article 30 - PROVISIONS SUR CHARGES

Aucune provision sur charges n'est prévue.

En règlement des charges, les parties décident, pour chaque année, de la refacturation ponctuelle de la quote-part de consommation d'eau, d'entretien des espaces verts, de taxe foncière et d'assurance.

ARTICLE 31 - DEPOT DE GARANTIE

A la signature du bail, le dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors taxes, s'élève à la somme de 11891.00 € (montant du dépôt arrondi)

ARTICLE 32 - INDICE DE REFERENCE

Indice INSEE du coût de la construction du premier trimestre 2017, soit 1650.

Fait à Souffelweyersheim,
Le 01 JUILLET 2017
En 2 exemplaires

LE BAILLEUR OU
SON MANDATAIRE ⁽¹⁾

LE(S) PRENEUR(S) ⁽¹⁾ + CACHET COMMERCIAL

⁽¹⁾ Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».