

(Bailleur)

et

LMS SA  
(Preneur)

---

**AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

---

Mardi 2 Août 2016

大成 DENTONS

Dentons Europe

Association d'Avocats à Responsabilité Professionnelle Individuelle  
5 boulevard Malesherbes, 75008 Paris, France

*me*  
*R*

## TABLE DES MATIERES

	Page
<b>AVENANT DE RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Désignation - Destination.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Durée .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Loyer.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Indexation .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Charges .....</b>	<b>5</b>
5.1 <u>Catégories et liste des charges</u> .....	5
5.2 <u>Information du Preneur</u> .....	8
5.3 <u>Facturation des charges</u> .....	8
<b>6. Impôts, taxes et redevances .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Dépôt de garantie.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Information du Preneur quant aux travaux .....</b>	<b>10</b>
<b>9. Etat des lieux .....</b>	<b>10</b>
<b>10. Restitution des Locaux Loués .....</b>	<b>10</b>
<b>11. Droit de préférence du Preneur .....</b>	<b>11</b>
<b>12. Environnement .....</b>	<b>11</b>
12.1 <u>Etat des risques naturels, miniers et technologiques</u> .....	11
12.2 <u>Diagnostic de performance énergétique</u> .....	11
<b>Liste des Annexes .....</b>	<b>13</b>

## AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE

(ci-après dénommée le « **Bailleur** »)

d'une part,

ET

**LMS SA**, société anonyme au capital de 5.077.250 euros, dont le siège social est 7/14 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (92230), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 572 044 808,

(ci-après dénommée le « **Preneur** »)

d'autre part,

(le Bailleur et le Preneur étant ci-après collectivement dénommés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »)

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

A. Par acte sous seing privé en date des 12 et 30 juillet 2007, la société

a conclu, en qualité de bailleur, un bail commercial avec la société DISTRIBUTION FRANCE AMEUBLEMENT, aujourd'hui dénommée LMS SA à l'issue d'une opération de confusion de patrimoine (ci-après le « **Bail Initial** »).

B. Le Bail Initial porte sur des « locaux à usage commercial pour l'activité de commerce de gros et de détail, la transformation et la mise en œuvre de tous articles destinés à l'équipement de la maison, revêtement mobilier, notamment de feutres, sous toutes ses formes de procédés de préfabrication maison » d'une surface de 648 m<sup>2</sup> constituant le lot 7F d'un immeuble sis à Sainte Geneviève des Bois (91700), 7 avenue de la Résistance – Zone industrielle de la Croix Blanche cadastré section AT numéro 1 (ci-après les « **Locaux Loués** »).

C. Le Bailleur est venu aux droits de \_\_\_\_\_ au titre du Bail Initial en acquérant la propriété des Locaux Loués par acte de vente en date du 19 décembre 2013.

D. Le Bail Initial ayant une durée de neuf (9) années commençant à courir le 1<sup>er</sup> juillet 2007 et expirant le 30 juin 2016, les Parties se sont rapprochées en vue de son renouvellement. A cet effet, le Bailleur a adressé au Preneur un congé avec offre de renouvellement par acte extrajudiciaire en date du 9 novembre 2015 et le Preneur a notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 19 janvier 2016 son acceptation.

E. Dans ce contexte, les Parties sont convenues de conclure le présent avenant de renouvellement du Bail Initial (ci-après le « **Nouveau Bail** »).

**CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV :**

Par le présent Nouveau Bail, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte les Locaux Loués aux clauses et conditions suivantes.

**1. Désignation - Destination**

Les Locaux Loués ont une surface de 648 m<sup>2</sup> et constituent le lot 7F d'un immeuble sis à Sainte Geneviève des Bois (91700), 7 avenue de la Résistance – Zone industrielle de la Croix Blanche cadastré section AT numéro 1.

Les Locaux Loués ont un usage exclusif de commerce, pour l'activité de commerce de gros et de détail, la transformation et la mise en œuvre de tous articles destinés à l'équipement de la maison, revêtement mobilier, notamment de feutres, sous toutes ses formes de procédés de préfabrication maison.

**2. Durée**

Le Nouveau Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, commençant à courir le 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour se terminer le 30 juin 2025.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce.

**3. Loyer**

Le Nouveau Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quarante-huit mille six cent quatre-vingt euros et soixante-huit centimes hors taxes et hors charges (48.680,68€ HT/HC).

Les Parties renoncent expressément au plafonnement du loyer du bail renouvelé ainsi qu'à la limitation de la hausse de loyer liée au déplafonnement stipulée au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce.

**4. Indexation**

Le loyer stipulé à l'article 3 des présentes est indexé chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du Nouveau Bail sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Nouveau Bail et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, elle s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

Si l'indice ci-dessus cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

A défaut d'indice légal de remplacement, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les Parties et, faute d'accord entre les Parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le juge des référés auquel compétence est expressément attribuée à cet effet. L'avis du mandataire liera les Parties.

## 5. Charges

Le Preneur occupant une partie de l'immeuble dans lequel se situent les Locaux Loués, il supportera la part des charges, impôts et taxes afférentes à l'Immeuble dont le paiement lui incombe au titre du présent article au prorata de la surface exploitée au sens de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

### 5.1 Catégories et liste des charges

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories limitatives de charges liées au Nouveau Bail sont les suivantes :

- Frais de personnel,
- Espaces verts,
- Installations techniques de l'immeuble,
- Entretien, maintenance, réparations, remplacement,
- Mises en conformité,
- Energie et fluides nécessaires à l'exploitation de l'immeuble,
- Contrôles réglementaires et qualité,
- Honoraires de gestion
- Assurances,
- Services rendus par le Bailleur.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Nouveau Bail dont le coût sera supporté par le Preneur comprendront :

<b>Frais de personnel</b>	Les rémunérations et charges sociales et fiscales du personnel administratif et technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, affectés à l'accueil, la gestion, la maintenance et l'entretien de l'immeuble, chargées notamment de la circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc., ainsi que le coût de leur uniforme et de leur équipement.
<b>Espaces verts</b>	Les frais d'entretien des voiries et espaces verts de l'immeuble.
<b>Nettoyage/entretien/maintenance/réparations des installations techniques et gros équipements de l'immeuble</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques de l'immeuble ;</li><li>- Les frais d'entretien, de maintenance et de réparations du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance ;</li><li>- Les frais d'entretien, de maintenance et de réparations des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans l'immeuble ;</li><li>- Les frais de toute modification d'arrivée, branchement/raccordement, installation intérieure ou extérieure ou tout remplacement de compteur ou installation de nouveau compteur pouvant être exigé par les prestataires de services ;</li><li>- le coût d'entretien, de maintenance et de réparations de l'outillage, de tout autre matériel d'entretien, de l'agencement et du mobilier, de la signalisation quels que soient les systèmes installés, de tout matériel d'information de la clientèle installé dans l'immeuble ou à l'extérieur, de tout système de jalonnement dynamique des emplacements de stationnement le cas échéant, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité de l'immeuble, etc. ;</li><li>- Les frais d'entretien, de maintenance et de réparations des éléments de levage (nacelles ; ascenseurs, monte-charges) ;</li><li>- Les frais d'entretien, de maintenance et</li></ul>

*aw*  
*01*

	<p>de réparations des installations de chauffage/climatisation/désenfumage ; Le tout à l'exception des frais et travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.</p>
<b>Entretien/maintenance/réparations de l'immeuble</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La maintenance multi technique de l'immeuble ;</li> <li>- Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à l'exploitation de l'immeuble par le Preneur ;</li> <li>- Les dépenses d'entretien, de maintenance, de nettoyage, d'exploitation, de réparations, y compris en cas de force majeure ;</li> <li>- Le nettoyage de l'immeuble, l'enlèvement et tri des déchets, et l'entretien des nacelles ;</li> <li>- Frais d'entretien des canalisations et séparateurs d'hydrocarbures de l'immeuble ;</li> <li>- Frais et travaux de maintenance et de nettoyage de l'étanchéité de l'immeuble ;</li> <li>- Frais de maintenance du système de climatisation de l'immeuble (2 visites par an) ;</li> <li>- Les dépenses de ravalement consistant en l'entretien et le nettoyage des façades.</li> </ul> <p>Le tout à l'exception des frais et travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil</p>
<b>Energies et fluides nécessaires à l'exploitation de l'immeuble</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le montant des abonnements, taxes et consommations de tous fluides dans l'immeuble : eau, électricité, calories, frigories, téléphone, climatisation, chauffage et éclairage de l'Immeuble,</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépenses relatives au chauffage, à la ventilation (climatisation, réfrigération, etc.).</li> </ul>
<b>Mises en conformité de l'immeuble</b>	<p>Les travaux et frais de mise en conformité de l'immeuble, à l'exception des frais et travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.</p>
<b>Contrôles réglementaires et qualité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais des contrôles réglementaires des équipements désenfumage, portes, portails, niveleurs etc.,</li> <li>- Frais des vérifications électriques et thermographie.</li> </ul>

*me* 87

<b>Honoraires de gestion</b>	Les honoraires de gestion technique des Locaux Loués, à l'exclusion des honoraires de gestion des loyers qui restent à la charge du Bailleur.
<b>Assurances</b>	Les primes et surprimes d'assurances contractées par le Bailleur ou pour son compte pour assurer l'immeuble et tous les biens meubles ou immeubles de l'immeuble
<b>Services rendus</b>	D'une manière générale, le coût de tout service rendu au Preneur par le Bailleur ou tout mandataire choisi par le Bailleur.

Le tableau de répartition des charges entre le Bailleur et le Preneur figure en **Annexe 5.1**.

## 5.2 Information du Preneur

Le Bailleur informera le Preneur, en cours de bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux afférents aux Locaux Loués.

Le Bailleur communiquera, à première demande du Preneur, les comptes de répartition des dépenses. Le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en cas de désaccord sur le montant de ses charges.

Un état récapitulatif annuel des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Nouveau Bail sera adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

## 5.3 Facturation des charges

Le Preneur (i) réglera directement l'ensemble des charges résultant des contrats et abonnements souscrits par lui et (ii) remboursera au Bailleur les autres charges lui incombant au titre du Nouveau Bail.

Le Preneur versera le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa provision pour charges, impôts et taxes des Locaux Loués, laquelle est évaluée, à la date des présentes, à la somme de douze mille trois cent trente-neuf euros et vingt-huit centimes hors taxes (12.339.17€ HT) par an.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base des budgets prévisionnels arrêtés une (1) fois par an par le Bailleur ou toute personne que celui-ci désignera.

Le montant des provisions sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus au Preneur.

La facturation des charges fera l'objet d'une régularisation annuelle qui sera :

- appelée et exigible sous trente (30) jours si les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles de l'année considérée ;
- imputée sur l'acompte trimestriel suivant (et les acomptes trimestriels suivants le cas échéant si le premier acompte n'est pas suffisant) si les provisions versées se révèlent supérieures aux charges réelles de l'année considérées.

Le Bailleur se réserve la possibilité, dans le cadre d'une gestion avisée et en bon père de famille :

- de réviser la provision en cours d'année moyennant l'information préalable du Preneur au moins trois (3) mois à l'avance, accompagnée des justificatifs correspondants ;
- de faire évoluer la liste des charges pour tenir compte des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux notamment en cas d'évolution des différents services et/ou prestation, de suppression ou d'installation nouvelle, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

## 6. Impôts, taxes et redevances

Le Preneur supportera le coût des catégories d'impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués ci-après limitativement énumérées :

- la quote-part afférente aux Locaux Loués de la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le Preneur ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe de balayage ;
- la taxe annuelle sur les locaux commerciaux ;
- si applicable, la taxe sur les emplacements de stationnement ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur mais qui sont liés à l'usage des Locaux Loués par le Preneur ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les impôts, taxes et redevances afférents à l'utilisation qui est faite par le Preneur des Locaux Loués ou aux activités exercées par le Preneur dans les Locaux Loués ;
- les charges de ville, de police, de voirie et autres, présentes et futures, dont le redevable légal est le Preneur, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Le Preneur devra acquitter dûment d'une façon régulière, ses contributions personnelles, mobilières et taxes locatives relatives à son activité, et justifier de leur acquit à première réquisition huit (8) jours ouvrés au moins avant son départ en fin de bail ; et
- tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui pourraient venir compléter ou remplacer l'énumération qui précède et dont la refacturation au Preneur par le Bailleur n'est pas expressément interdite par la réglementation applicable, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

## 7. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du Bail Initial, le Preneur a versé au Bailleur la somme de douze mille cent soixante-dix euros et dix-sept centimes (12.170,17€) correspondant à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Ce dépôt de garantie, détenu par le Bailleur au titre de la précédente location, sera maintenu entre ses mains.

Par l'effet de l'indexation du loyer telle qu'elle a été stipulée, le dépôt de garantie serait augmenté ou diminué, la somme versée représentant le dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans les mêmes proportions de manière à toujours correspondre à trois (3) mois loyer hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera conservé pendant toute la durée du Nouveau Bail, sans intérêt. Il sera remboursé au Preneur en fin de Nouveau Bail après déménagement, remise des clés,

justification par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit. Toutefois, au cas où s'appliquerait la clause résolutoire prévue au Bail Initial ou en cas de résiliation du Bail découlant d'un manquement quelconque du Preneur à ses obligations contractuelles, le dépôt de garantie resterait acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

#### 8. Information du Preneur quant aux travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur communique au Preneur en **Annexe 8** des présentes, puis lui communiquera tous les trois (3) ans :

- (i) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser, le cas échéant, dans les trois (3) années suivantes assorti d'un budget prévisionnel ;
- (ii) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés, le cas échéant, dans les trois (3) années précédentes précisant leur coût.

Ces informations seront communiquées au Preneur dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale du Nouveau Bail. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

Il est à cet égard précisé que chacun des états récapitulatifs et prévisionnels des travaux communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède ne sera communiqué qu'à titre informatif, de sorte que :

- concernant les états récapitulatifs, le Preneur ne pourra jamais reprocher au Bailleur leur caractère éventuellement incomplet ou inexact ;
- la transmission des états prévisionnels ne saurait constituer un quelconque engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

#### 9. Etat des lieux

Un nouvel état des lieux sera réalisé et annexé au nouveau Bail.

#### 10. Restitution des Locaux Loués

A la demande du Preneur, il pourra être établi, trois (3) mois avant l'échéance, un pré-état des lieux aux termes duquel il sera relevé les désordres et réparations à effectuer avant le départ du Preneur.

Le Preneur devra, quinze (15) jours à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge pour les années écoulées.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Nouveau Bail, rendre l'Immeuble en parfait état de réparation et d'entretien, 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 par lettre émanant du Preneur, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer par rapport au pré-état des lieux susvisé et à l'état des Locaux Loués depuis l'établissement de celui-ci.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jours et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par huissier qui pourra se faire assister par un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués. Les frais correspondants seront à la charge du Preneur qui autorise expressément par les présentes l'huissier à pénétrer dans les Locaux Loués.

*uu*  
*8*

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans le mois calendaire de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur le montant desdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra en réclamer le montant au Preneur qui s'oblige à le régler.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées.

## 11. Droit de préférence du Preneur

Connaissance prise des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le Preneur déclare expressément et irrévocablement renoncer à tout droit de priorité, de préférence ou de préemption dont il pourrait éventuellement bénéficier, au titre de ces dispositions à l'occasion d'un transfert de propriété de l'immeuble ou des Locaux Loués sous quelque forme que ce soit.

## 12. Environnement

### 12.1 Etat des risques naturels, miniers et technologiques

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques, établi moins de six (6) mois avant la date de conclusion des présentes, et la copie de l'arrêté préfectoral figurent en **Annexe 12.1**.

Connaissance prise dudit état, le Preneur renonce à tous recours et réclamation à ce titre à l'encontre du Bailleur et de ses mandataires.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances).

### 12.2 Diagnostic de performance énergétique

Le BAILLEUR remet au Preneur, en **Annexe 12.2** des présentes, un diagnostic de performance énergétique (DPE) conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé que, conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le DPE, qui n'a qu'une valeur informative.

**Toutes les autres clauses et conditions du Bail Initial, non modifiées par les présentes, demeurent inchangées et continuent de s'appliquer avec plein effet entre les Parties.**

Fait à Paris

Le 2 Août 2016

En deux (2) originaux.



**Le Bailleur**

**Le Preneur**