

(Bailleur)

et

LMS SA
(Preneur)

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART

2- La **Société LMS SA**, société anonyme au capital de 2.512.083,00 euros, dont le siège social est à Villeneuve-la-Garenne (92390), 9-11 rue de La Litte, 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 dénommés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A. Par acte sous seing-privé en date du 21 novembre 2011, le Bailleur et le Preneur ont conclu un bail commercial (ci-après ensemble le « **Bail Initial** »).
- B. Le Bail Initial porte sur des locaux à usage de bureaux, d'entrepôts et de parking, situés au 2-4, avenue de la Saudrune – 31120 PORTET SUR GARONNE, constitués de la cellule n°1 du bâtiment n°2 (ci-après l'« **Immeuble** ») d'une superficie globale de 357 m² environ et de sept (7) emplacements de parkings.
- C. Le Bail Initial a été consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} décembre 2011, pour se terminer le 30 novembre 2020.
- D. Par acte extra judiciaire, en date du 15 mai 2020, le Bailleur a donné congé au Preneur avec offre de renouvellement.
- E. Les Parties ont convenu de renouveler le Bail Initial et sont ainsi convenues de conclure le présent avenant de renouvellement du Bail Initial (ci-après le « **Nouveau Bail** »). Les Parties renoncent à tout recours et réclamation au titre du Bail Initial.
- F. Les termes définis dans le Nouveau Bail auront le sens qui leur est assigné dans le Nouveau Bail ou à défaut dans le Bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par le présent Nouveau Bail, le Bailleur fait bail et donne à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les Locaux Loués aux clauses et conditions suivantes :

1. Désignation – Destination

Le Bail Initial ainsi renouvelé porte sur des locaux commerciaux d'une surface de plancher de 357 m² environ, ainsi que de sept (7) emplacements de parkings, situés commune de PORTET SUR GARONNE (31120), 2-4 avenue de la Saudrune, constitués de la cellule n°1 de l'Immeuble (ci-après les « **Locaux Loués** »).

Le Preneur déclarant bien connaître les Locaux Loués pour les avoir occupés en vertu du Bail Initial.

Les Locaux Loués sont exclusivement destinés à usage de bureaux, d'entrepôts et de parkings.

2. Durée

Le Nouveau Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} décembre 2020 (ci-après la « **Date de Prise d'Effet** ») pour se terminer le 30 novembre 2029.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce irrévocablement à la faculté de donner congé à l'expiration de la première échéance triennale du Bail, le Bail ayant une **durée ferme de six (6) années** entières et consécutives, ce qui constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas conclu le Bail.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Si, pendant la durée du Nouveau Bail, le Bailleur vend, cède ou apporte ou promet de vendre, céder ou apporter les Locaux Loués à une tierce personne physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et obligations résultant de la présente convention sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, apporte novation au Nouveau Bail. En tout état de cause, les Parties sont convenues de préciser que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce ne sont pas applicables aux Locaux Loués.

3. Loyer

Le Nouveau Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **vingt mille neuf cent soixante euros (20.960,00 €)** hors taxes et hors charges, payable trimestriellement et d'avance, le 5 de chaque trimestre civil au plus tard, par prélèvements trimestriels automatiques.

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

4. Indexation du loyer – Clause d'échelle mobile

L'article 12 du Bail Initial est supprimé et remplacé comme suit :

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par L'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E). L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la Date de Prise d'Effet du Nouveau Bail et l'indice de de révision 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 révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision 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'accord entre elles.

De même, si l'indice ci-dessus cessait d'être applicable pour quelque raison que ce soit au Nouveau Bail, les Parties conviennent de lui substituer un autre indice choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les Parties ; 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.

En toute hypothèse, la substitution d'indice opérera de manière rétroactive, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Bailleur à la présente convention.

5. Modifications apportées au Bail Initial

Les Parties sont convenues de lever les contradictions et ambiguïtés figurant au Bail Initial comme suit :

5.1. Clause d'accession

Tous travaux, agencements ou installations, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation, deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession au départ du Preneur des Locaux Loués, sans indemnité d'aucune sorte, mais sans préjudice du droit du Bailleur d'exiger leur démantèlement et la remise des Locaux Loués en leur état d'origine conformément à l'état des lieux d'entrée.

5.2. Conditions générales de jouissance

Le Preneur restera tenu de ces obligations d'entretien, de remplacement des équipements, de maintenance, de nettoyage et de réparation quand bien même elles seraient causées par la vétusté ou la force majeure, et ce par dérogation à l'article 1755 du Code civil.

De même, le Preneur devra souffrir, par dérogation expresse à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification de l'Immeuble que le Bailleur se réserve le droit d'effectuer, ainsi que toutes les modifications des parties communes qui seraient effectuées par le Bailleur ou la copropriété si elle venait à exister, et renonce à toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef.

5.3 L'article 10 du Bail Initial est supprimé et remplacé comme suit :

Le Bailleur est propriétaire de plusieurs immeubles localisés sur la zone industrielle où sont situés les Locaux Loués au Preneur et notamment de locaux connexes à ceux-ci, actuellement occupés.

Le Bailleur consent au Preneur, un droit de préférence pour la prise à bail de locaux mitoyens, qui deviendraient vacants. Ce droit de préférence est uniquement applicable pendant la durée initiale du Nouveau Bail (à savoir jusqu'au 30 novembre 2029), à l'exclusion de ses renouvellements ou, le cas échéant par tacite reconduction.

A cet effet, chaque fois où des locaux mitoyens aux Locaux Loués deviendront vacants, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de commercialiser lesdits locaux.

A compter de la notification susvisée, le Preneur disposera d'un délai de dix (10) jours ouvrés pour indiquer au Bailleur, s'il envisage de prendre à bail les locaux concernés (ci-après le « **Délai d'Acceptation** »).

Dans le cas où le Preneur accepterait de prendre à bail les locaux concernés, les Parties conviendront ensemble des conditions de prise à bail desdits locaux au moment de l'acceptation éventuelle du Preneur.

A défaut de réponse du Preneur dans le Délai d'Acceptation, ou si le Preneur ne souhaite pas prendre à bail les locaux concernés, ou encore si le Preneur notifie au Bailleur, dans le Délai d'Acceptation, son souhait de prendre à bail les locaux concernés mais si le contrat de bail commercial n'est pas signé dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant réception par le Bailleur de ladite notification du Preneur, le Bailleur sera libéré de son obligation et ce jusqu'à ce que les surfaces concernées redeviennent vacantes et sera ainsi libre de louer les locaux concernés auprès de tout tiers de son choix et aux conditions qu'il déterminera.

5.4. Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle des Locaux Loués, ou événement les rendant partiellement inutilisables, pour quelque cause que ce soit, affectant moins de 30% de la surface de plancher ou si les travaux de réparation ou de reconstruction n'excèdent pas une durée de dix-huit (18) mois à compter de la survenance du sinistre, le Nouveau Bail se poursuivra sans diminution de loyer. En cas de dépassement de l'un de ces deux (2) seuils, le loyer sera réduit à concurrence de la surface de plancher inutilisable pendant la durée des travaux de réparation ou de reconstruction. Dans tous les cas, le Preneur ne pourra arguer de cette destruction partielle pour solliciter la résiliation du Nouveau Bail. A défaut d'accord entre les Parties, la réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties ou à défaut désigné par le Président du Tribunal Judiciaire statuant en matière de référé. Dans tous les cas, aucune indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

6. Charges, impôts et taxes

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 Nouveau Bail au prorata de la surface exploitée au sens de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

6.1 Catégories et liste des charges, impôts et taxes

Les Parties renvoient au tableau de répartition des charges, impôts et taxes entre le Bailleur et le Preneur qui figure en **Annexe 1**.

6.2 Information du Bailleur

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.

6.3 Facturation des charges, impôts et taxes

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

Le Preneur règlera directement l'ensemble des charges résultants des contrats et abonnements souscrits par lui et versera au Bailleur le 5 de chaque trimestre civil au plus tard et d'avance une provision pour charges évaluée, à la date des présentes, à la somme de **mille cent soixante-quinze euros (1.175€)** HT par trimestre, soit **quatre mille sept cent euros (4.700 €)** HT par an.

Les taxes seront refacturées au Preneur sur la base des avis d'imposition reçus.

Le tableau de récupération en Annexe 1 détaille les charges incluses dans la provision et celles directement supportée par le Preneur.

Les acomptes mensuels 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 raisonnable :

- 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.

7. **Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du Bail Initial, le Preneur a versé au Bailleur, le jour de la signature du Bail Initial, trois (3) mois de loyer soit à la date des présentes la somme de **cinq mille deux cent quarante euros (5.240,00 €)** TTC.

Ce dépôt de garantie est maintenu entre les mains du Bailleur au titre du Nouveau Bail.

Cette somme non productive d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, sera remboursable dans les trois (3) mois de l'expiration du Nouveau Bail au Preneur, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Toutefois, le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de Nouveau Bail, sans formalité sur ledit dépôt de garantie le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à

des obligations du Bailleur au titre du Nouveau Bail. L'acceptation par le Preneur de ces dérogations constitue pour le Bailleur une condition déterminante de son consentement sans laquelle il n'aurait pas contracté avec le Preneur.

Le présent Nouveau Bail étant signé au cours d'une période de restrictions mondiales d'activités en raison de l'épidémie du COVID-19, chaque Partie confirme à l'autre Partie avoir mesuré les risques attachés à la conclusion du présent accord et procédé aux vérifications nécessaires pour s'assurer de pouvoir exécuter les obligations tant matérielles que financières qui y sont prévues dans les délais convenus.

Chaque Partie renonce en conséquence à se prévaloir à l'égard de l'autre Partie des dispositions des articles 1218 (force majeure), 1219 et 1220 du Code civil (exception d'inexécution et exception d'inexécution anticipée) de sorte qu'elle ne pourra pas solliciter la résolution par notification ou par voie judiciaire du présent Nouveau Bail. Chaque partie renonce également à se prévaloir à l'égard de l'autre Partie des dispositions de l'article 1343-5 du Code civil relatif au report et à l'échelonnement des sommes dues au regard de la situation du débiteur.

Chacune des Parties reconnaît que les dispositions de l'article 1195 du Code Civil ne sont pas applicables au Nouveau Bail, régi par les dispositions spéciales des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et renonce expressément et irrévocablement à s'en prévaloir à l'égard de l'autre Partie au cours du Nouveau Bail et de ses renouvellements éventuels.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

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 Toulouse,

Le 16/07/2020

En deux (2) originaux.

Le Bailleur

Le Preneur

En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.