

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommé (s) " LE BAILLEUR "

D'UNE PART

ET

SA L.M.S.,

Société anonyme à conseil d'administration au capital social de 5.077.250 €,
Dont le siège social est situé 9-11 Rue de la Litte - 92390 VILLENEUVE LA GARENNE
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro
572 044 808

dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé (s) " LE PRENEUR "

D'AUTRE PART

1

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

Les parties s'entendent pour soumettre le présent contrat aux conditions prévues aux articles L.145-1 et suivants du Code du commerce.

Le Bailleur donna à bail au Preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés :

Article 1 - DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier sis 5 rue de Longuenot à WOIPPY (57140),

Un local d'activités isolé et chauffé au gaz, d'une surface de 860m² comportant :

- 1 show room avec vitrines
- 1 salle de réunion
- 4 bureaux
- 2 sanitaires P.M.R.
- parkings.

Ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, à la requête expresse du Preneur qui déclare parfaitement les connaître en vue des présentes.

Le Bailleur déclare avoir la propriété pleine et entière des lieux loués et que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Il est précisé que toute différence de plus de 5% dans les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 - DESTINATION

Le Preneur utilisera l'ensemble immobilier pour l'activité de : commerce de gros et de tous articles destinés à l'équipement de la maison, en particulier des revêtements de sol et de mur, ainsi que des produits annexes et accessoires, et généralement toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet et à l'exclusion de tout autre.

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle.

Article 3 - DUREE

3.1. Le présent Bail est conclu et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} décembre 2019 .

3.2. Conformément à l'article L145-9 du code du commerce, le Preneur aura la faculté de dénoncer le présent contrat à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire signifié au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Article 4 - LOYER

4.1 Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors taxes et hors T.V.A. de 70.000 € (SOIXANTE DIX MILLE EUROS).

Le Preneur s'oblige à payer le montant du loyer avec la taxe sur la valeur ajoutée y afférente, par trimestre et d'avance au domicile du Bailleur ou en tout autre domicile désigné par lui.

Les trimestres commenceront les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre. Une entrée dans les lieux en cours de trimestre fera l'objet d'un versement de loyer au prorata du temps d'occupation.

Tout terme de loyer qui serait payé plus de trente jours après son échéance, porterait de plein droit intérêts au taux légal majoré de deux points, sans préavis, ni mise en demeure, à compter de cette échéance sans préjudice de l'exigibilité.

4.2 Révision

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à une indexation annuelle en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (base 100 au premier trimestre 2008).

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit à la date du 1^{er} décembre 2019 l'indice ILC du XXXXX = XXXX

T2 2019 = MS, 2A

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera toujours l'indice de ce même trimestre des années postérieures.

4.3. Provisions sur charges

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision calculée trimestriellement par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Pour le premier trimestre de location, la provision est fixée à MILLE CINQ EUROS (1500 €). Voir ANNEXE 1 Liste des charges

4.4. Dépôt de garantie

Compte tenu que le preneur conserve les locaux objets du premier bail du 27/08/2001, le dépôt de garantie initial de 13339€ est conservé pour le présent bail.

Article 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le Bailleur et Preneur s'obligent à exécuter et accomplir strictement.

5.1 Obligations du Bailleur

5.1.1. Assumer à ses frais, les charges de gros entretien prévues à l'article 605 du Code Civil et les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil et sa jurisprudence. En cas de refus du Bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours suivant la sommation faite par huissier de justice et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de Grande Instance de Metz, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations, aux frais du bailleur.

5.1.2. Assurer l'immeuble en totalité en valeur de construction à neuf contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareil de navigation aérienne, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables et être couvert par une assurance en responsabilité civile. Le Bailleur s'engage à maintenir ses polices d'assurances en vigueur pendant toute la durée du bail.

5.1.3. Renoncer et faire renoncer ses assureurs subrogés à tout recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

5.1.4. Conformément à l'article L145-40-2 du Code du Commerce, ci-joint en Annexe 1, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur. Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le Bailleur adressera au Preneur, sur sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

A la conclusion du présent bail, puis tous les trois ans, le Bailleur communiquera au Preneur : (Annexe 2)

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec l'indication de leur coût.

5.2. Obligations du Preneur

5.2.1. Le Preneur prendra l'ensemble immobilier dans l'état où il se trouve le jour de l'état des lieux établi dans les quinze jours suivant l'entrée en vigueur des présentes.

5.2.2. Le Preneur s'engage à tenir l'ensemble immobilier en bon état de réparations locatives et de menu entretien visés à l'article 1754 du Code Civil, pendant toute la durée du bail, et à effectuer, le cas échéant, les réparations lui incombant en sa qualité de Preneur. Le Preneur sera tenu d'effectuer dans l'ensemble immobilier pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien et de nettoyage, sauf si ces réparations et/ou travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 605 et 606 du Code Civil. Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Le Preneur conservera à sa charge exclusive l'entretien des portes métalliques, portes automatiques, portes sectionnelles, glaces et vitrines, volets, sans que cette énumération soit limitative.

Le Preneur est responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait personnel ou de ses visiteurs, sauf si ces réparations et/ou travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 605 et 606 du Code Civil. Il est toutefois précisé que les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure ou imputables à un vice de construction ne seront jamais à la charge du Preneur.

5.2.3. Le Preneur devra user de l'ensemble immobilier en bon père de famille, conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil. Il ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction, ni démolition, aucun percement de mur, cloison ou plancher ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

5.2.4. Le Preneur devra tenir constamment garni l'ensemble immobilier de meubles, objets, mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre à toute époque du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

5.2.5. Le Preneur devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité.

Le Bailleur n'étant pas garant de la conformité des locaux avec la réglementation spécifique liée à l'activité du Preneur, le Preneur devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

5.2.6. Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans l'ensemble immobilier.

5.2.7. Le Preneur acquittera exactement et d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et relatifs à son activité commerciale. Le Preneur supportera la taxe foncière et les charges locatives relatives à l'ensemble immobilier au prorata de la surface du local occupé. Il souscrira tous abonnements, à l'électricité, au gaz et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

5.2.8. Le Preneur a l'obligation de faire assurer pendant la durée du bail l'ensemble immobilier contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, dégât des eaux, chutes d'appareil de navigation aérienne, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ayant son siège ou une succursale en France. Le Preneur a l'obligation d'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes aux dites polices. Le Preneur s'engage à renoncer et à faire renoncer sa ou ses compagnies d'assurance à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, sous réserve de réciprocité.

5.2.9. Le Preneur devra au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre l'ensemble immobilier en bon état d'entretien et de réparation locative. A cet effet, il sera dressé

un état des lieux contradictoire à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Au cas où l'une des parties serait défaillante au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge de la partie défaillante.

Article 6 - RESPONSABILITE, RECOURS

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur, sous réserve du respect par ce dernier de ses obligations au titre de l'article 5.1.1., pour responsable des vols ou dégradations qui pourraient être commis dans l'ensemble immobilier, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer à ce titre. De même en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltration, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

Le Preneur souffrira quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques exécutés dans l'ensemble immobilier, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, dans la limite d'une durée qui ne saurait excéder 21 jours en application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Si tout ou partie de l'ensemble immobilier vient à être détruit par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera suspendu pendant le laps de temps nécessaire à la réfection des locaux. Le Bailleur s'engage à affecter l'indemnité d'assurance reçue du fait de la destruction aux travaux de remise en ordre de l'ensemble immobilier.

En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Article 7 - CESSION - SOUS LOCATION

7.1. Le Preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail, durant 3 ans à compter de la cession du bail (article L145-16-2 du Code du Commerce).

7.2. Le Preneur pourra donner en sous location, tout ou partie de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, avec l'accord exprès et écrit du Bailleur.

Le Preneur pourra néanmoins sous louer exclusivement à une filiale du groupe HEADLAM, dans le strict respect des obligations qui sont les siennes, l'ensemble immobilier, à condition d'en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. En tout état de cause, le Preneur restera garant et solidaire avec sa filiale sous locataire de l'exécution des conditions du Bail et du paiement du loyer durant 3 ans à compter de la cession du bail (article L145-16-2 du Code du Commerce).

Article 8 - PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour satisfaire à l'application des I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement en vigueur depuis le 1^{er} juin 2006, le Bailleur déclare :

RP G⁶

- qu'il existe sur la commune de Woippy un plan de prévention des risques naturels prévisibles, défini par décret en Conseil d'Etat ;
- que l'immeuble donné en location est situé en dehors du périmètre dudit plan.

En outre, le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, les biens objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, le bailleur a établi et remis au Preneur, un état des risques naturels et technologiques.

Ces documents sont annexés aux présentes.

Déclaration de sinistralité

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 IV du code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 et L128-2 du codes des assurances.

Article 9 - ASSUJETTISSEMENT A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare opter pour l'assujettissement à la TVA. En conséquence et en application de l'article 260-2 du CGI, le montant du loyer, le montant des diverses charges grevant le loyer, et plus généralement toute somme découlant des obligations du présent bail seront majorés du montant de la TVA.

Article 10 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tout litige concernant ce bail, son interprétation ou ses conséquences, au tribunal du lieu de l'ensemble immobilier.

Article 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait en deux exemplaires originaux, à Woippy

Le 09 Août 2019

(*) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé », puis apposer le cachet de la Société.

En outre, les parties parapheront chacune des pages des deux exemplaires de la présente promesse et de ses annexes.

ANNEXE 1 : Liste des Charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur et facturé par le Bailleur au prorata de la surface des locaux.

- Taxes foncières (part communale, part intercommunale, part départementale, taxes spéciales d'équipement, taxe ordures ménagères)
- Veolia eau (sur relevé de consommation annuelle)
- Redevance incendie Veolia
- Surprime assurance bailleur (en fonction du risque : stockage produits inflammables)
- Entretien espaces verts
- Surveillance du site (rondes de nuit et fin de semaine Securitas)
- Balayage du site

ANNEXE 2 : Travaux réalisés et projet de travaux à réaliser à la charge du Bailleur.

Travaux réalisés :

- Entretien des toitures les 2 et 3/10/2017, mise en place de crapaudines
- Mise en place d'un clapet anti-retour sur les évacuations d'eaux usées le 20/06/2019

Travaux à réaliser :

- Installation d'une climatisation réversible pour le showroom, les bureaux et la salle de réunion (1^{er} semestre 2020)
- Réfection du marquage au sol des parkings (1^{er} semestre 2020)