

BAIL COMMERCIAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES

Monsieur Hicham JAHOUEH, domicilié à **COMPIEGNE** (60200) au 2 Bis Avenue du chemin de Fer, né le 08 février 1991 à Compiègne (France), de nationalité française.

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »

D'une part,

ET

La SAS NIMA

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 € dont le siège social est à COMPIEGNE (60200) 22 rue du Bataillon de France.

Société en cours de création.

Représentée par Monsieur CHARII Ahmed en qualité de Président.

Ci-après dénommée « **le Preneur** »

D'autre part,

Il a été convenu qui suit :

Le Bailleur, par les présentes et conformément aux dispositions du Code de commerce, fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

TITRE 1

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 – DESIGNATION

Le Bailleur, par les présentes et conformément aux dispositions du Code de commerce, fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Il est ici rappelé, d'une part, que les locaux, objet du présent bail, sont situés **22 Rue du Bataillon de France 60200 COMPIEGNE**.

Ils constituent un local d'une surface de **350 m²**, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes.

Article 2 – DESTINATION

Le Preneur déclare que l'activité exercée dans les locaux, objet du présent bail, est la suivante :

Carrosserie, Mécanique, Achat vente de véhicule, Vente de pièces auto, Location de véhicules.

Le Bailleur attire l'attention du preneur sur le respect des limitations de vitesse et de la signalisation. La cour ne doit en aucun cas servir d'aire de réparation ou de nettoyage de véhicules.

Article 3 – DUREE et DATE D'EFFET DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans.

La date d'effet du bail est le **01 fevrier 2025** pour se terminer le **31 janvier 2034**.

Article 4 – LOYER ANNUEL DE BASE

Le loyer annuel de base, hors charges, hors taxes, est de :

22 593.60€ TTC pour 350 m2

(1 882.80€ TTC Mensuel)

Le premier loyer est payable à la date d'effet du bail.

Article 5 – PROVISION POUR CHARGES

- Charges communes spécifiques au bâtiment.

Le montant annuel de la provision est estimé à :

- **600 € TTC**

Le montant annuel de la prime d'assurance est estimé à :

- **150€ TTC**

La charge commune comprend notamment :

- L'entretien des espaces extérieurs aux bâtiments (voirie, espaces verts, enlèvements des déchets banals),
- La consommation d'électricité pour l'éclairage extérieur du bâtiment.

Impôts et taxes

Le Preneur devra rembourser au bailleur l'impôt foncier relatif aux biens immobiliers donnés à bail.

Le montant annuel de l'impôt foncier est estimé à :

- **2 028 € TTC**

Le décompte définitif des charges spécifiques au bâtiment et de l'impôt foncier se rapportant à une année donnée sera arrêté par le Bailleur, au plus tard, à la fin du premier trimestre de l'année suivante.

Article 6 – REGIME FISCAL DES LOYERS

Non soumis à la TVA au taux en vigueur.

Article 7 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie, représentant 2 mois de loyer TTC, s'élève à **3 765.60€ TTC**.

Il est payable à la date de signature du bail.

Article 8 – INDICE DE BASE

L'indice de référence sera le dernier indice des loyers commerciaux (ILC) connu à la signature du bail commercial, soit à ce jour : 114,06 – 4^{ème} Trimestre 2018.

Article 9 – CESSION - SOUS LOCATION – LOCATION GERANCE

Le Preneur ne pourra donner en location-gérance le fonds de commerce qu'il exploite dans les locaux loués, le céder (sauf à son successeur dans son commerce), ou le sous-louer en tout ou partie les locaux loués, sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur.

Dans tous les cas, le Preneur ou l'ensemble des associés du Preneur si ce dernier est une personne morale, demeureront garants et solidaires du locataire-gérant, cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués. La présente clause de garantie s'appliquera au bail en cours ainsi qu'à ses renouvellements successifs.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal ci-dessus fixé qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur.

En cas de location-gérance du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, le loyer sera payable par le locataire-gérant directement entre les mains du Bailleur. Toutefois, le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur.

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I – DESCRIPTION

Article 1 – NATURE ET OBJET

Le Bailleur, par les présentes et conformément aux dispositions du Code de Commerce, loue au preneur, à titre de bail commercial, les locaux existants, ci-dessus désignés en CONDITIONS PARTICULIERES (article 1).

Le présent contrat est soumis aux dispositions légales et réglementaires applicables aux baux commerciaux prévues aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

Article 2 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf ans, commençant à courir à la date d'effet fixée aux CONDITIONS PARTICULIERES (article 3) des présentes.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur par acte extra judiciaire ou par courrier recommandée avec avis de réception adressé au Bailleur six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours.

Article 3 – DESTINATION

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même ou ses filiales, dont il détient plus de la moitié du capital (cf/article L 233-1 du Code de Commerce) paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et y exercer, de façon continue, l'activité déclarée par lui aux CONDITIONS PARTICULIERES, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit.

Dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le Preneur fera son affaire desdites autorisations et se conformera, pendant toute la durée du bail, à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer à son gré, comme bon lui plaira et à qui bon lui semblera, les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient, pour toute destination, sans exception ni réserve, en ce compris pour toute activités identiques à celles-ci-dessus stipulées.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, par quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Pour l'exploitation de son activité, le Preneur se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer et se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, l'Inspection du Travail, la défense passive, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Plus généralement, le Preneur fait son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations de toute nature qui seraient faits au Bailleur à son sujet et/ou en raison de ses activités, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Article 4 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi en présence des représentants du Bailleur et du Preneur lors de la prise d'effet du bail et lors de son départ.

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et à celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et qui prévaudront, en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit. Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec la définition de l'activité précisée en CONDITIONS PARTICULIERES, avec la disposition de l'immeuble ou du local loué et s'appliquer à des services qui sont ou seraient installés dans l'immeuble ou dans le local.

Article 1 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

1 – Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux présentement loués, de meubles, de matériels, de marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, en tout temps, du paiement du loyer et de ses accessoires et de l'exécution des conditions du bail, et exercer son activité de façon continue.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues Preneur, par la ou les Compagnies d'assurances, formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et des objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie, au Bailleur, de toute indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs, étant donnés, par les présentes, au porteur de l'original du bail, pour effectuer toutes les significations qui seront nécessaires.

2 – Au moment de l'entrée en jouissance, le Preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, le jour de l'entrée en jouissance, et il ne pourra exiger aucun travaux ou réparations pendant toute la durée du bail, sauf s'il apparaît un vice de construction mettant en jeu une responsabilité biennale ou décennale.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces, résultant du plan annexé aux présentes, et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

De même, le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de construction ou aménagements quelconques, susceptibles de modifier ultérieurement les vues et les environnements des locaux loués.

Il est ici rappelé que les surfaces indiquées aux CONDITIONS PARTICULIERES s'entendent de surfaces utiles, telles que définies à l'article R-111.2 alinéas 2 et 3 du Code de la construction et de l'habitation, d'une part, et comprennent la quote-part de surfaces des parties communes générales, au prorata des tantièmes afférents aux lots loués, d'autre part.

3 – Le Preneur les entretiendra constamment et les rendra, en fin de bail, en bon état de réparations de toutes sortes et conformes au plan primitif ou à la désignation figurant à l'état des lieux qui sera établi, contradictoirement entre les parties, lors de l'entrée en jouissance.

Le Preneur prendra en charge toutes les réparations d'entretien et réparations locatives portant sur les parties privatives. Il supportera, au prorata des tantièmes affectés aux lots concernés, les travaux d'entretien des parties communes ou d'usage commun à l'ensemble des équipements de l'immeuble.

Sont seules à la charge du Bailleur les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil et selon les obligations qui sont faites par la jurisprudence. Toutefois, conformément à l'article 605 du même Code, elles sont supportées par le Preneur au cas où elles seraient occasionnées par des travaux d'entretien, une utilisation anormale non conforme à la destination des biens et, plus généralement, tout autre cause imputable au Preneur.

Le Preneur devra entretenir en bon état toutes les installations (électricité, eau, gaz, sanitaires ...) existant dans les lieux loués. Lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité, il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations des dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Toutes réparations nécessaires, provenant de sa négligence ou d'une utilisation non conforme des installations, lui seront imputées.

Si les locaux loués constituent un établissement recevant du public, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter scrupuleusement, par toute personne à son service, la réglementation relative au type et à la catégorie de l'établissement exploité dans les locaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'antiparasitage et de l'insonorisation de ses matériels.

Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement, dans les trois jours suivant le déménagement, et le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu dans le délai maximum de dix jours après le déménagement.

Le Preneur devra laisser le représentant du Bailleur pénétrer dans les lieux chaque fois que le Bailleur le jugera nécessaire, avec préavis d'au moins vingt quatre heures, sauf urgence, et les laisser visiter, pour la location, aux heures d'ouverture des bureaux, les jours ouvrables, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail.

Article 2 – TRAVAUX – INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS

1 – Le Preneur ne devra faire, dans les locaux loués, aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucune construction ou aucuns travaux de cloisonnement sans le consentement écrit, exprès et préalable du Bailleur.

Les travaux devront être réalisés sous le contrôle d'un représentant du Bailleur. Le Preneur devra souscrire à ses frais une convention de contrôle auprès d'un Bureau de Contrôle agréé par le Bailleur.

Tous les frais et honoraires, quels qu'ils soient, en ce compris ceux engagés par le Bailleur pour examiner la demande et ceux résultant de l'application du paragraphe précédent, seront à la charge du Preneur, qui sera seul responsable tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être engagée.

Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux installations de chauffage, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, d'évacuation des eaux ou autres.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués profiteront au Bailleur à la fin du présent bail, s'il vient à ne pas être renouvelé ou à être résilié pour quelque cause que ce soit, ou à l'expiration de son ultime renouvellement s'il vient à être renouvelé une

ou plusieurs fois, sans aucune indemnité à sa charge, le Bailleur se réservant le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état primitif.

Toutefois, les équipements, matériels et installations, tels que cloisonnements non fixés à demeure et ne pouvant être, de ce fait, considérés comme des immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en bon état, après cet enlèvement, à moins que le Bailleur ne préfère en profiter de la même manière que les aménagements, embellissements et améliorations ci-dessus visés.

2 - Le Preneur devra subir toutes les réparations dans l'immeuble, dans les immeubles voisins et/ou sur et/ou sous-la voie publique, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité et ce, quelque soit leur durée, même au-delà de 21 jours.

3 – Le Preneur s'engage à :

- N'effectuer aucune installation quelconque, ni effectuer aucun aménagement sur les parties communes, même celles qui seraient éventuellement affectées à un usage privatif.
- Ne déposer aucun objet, paquet, effet mobilier ou marchandise, ni faire aucun déballage dans les parties communes du bâtiment ou du site.
- Ne faire aucune installation de store, bannes, marquises, vérandas, enseigne lumineuse ou non, parabole, antenne, plaque ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant, ainsi que de l'éventuel règlement de copropriété, ou intérieur, du bâtiment et du site. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par de telles installations placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur.
- N'installer aucun panneau mobile, tente ou étalage sur le trottoir bordant le bâtiment ou sur les parties communes du site.
- Faire vérifier, selon les périodicités d'usage et avant tout début d'exploitation, ses installations techniques et électriques, par tout organisme agréé de son choix. Les procès-verbaux de l'organisme, ainsi que l'état des travaux à réaliser, que le Preneur s'engage alors à faire exécuter sans délai, seront transmis au Bailleur, ainsi que le procès-verbal après réalisation des travaux.
- Souscrire un abonnement « prévention et contrôle incendie » auprès d'un organisme agréé et en justifier à première demande écrite du Bailleur.
- Entretenir et faire vérifier les portes sectionnelles et aérothermes, si le local est équipé de ce type d'installations et en justifier à première demande écrite du Bailleur.

4 – Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations, plus généralement toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement serait utile pour la prévention ou pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation et ce, pour l'exécution de tous travaux, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause.

Article 3 – ASSURANCES – RESPONSABILITE – RECOURS

1 – Le Bailleur fera garantir les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de Bailleur.

Il assurera, en outre, la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de « reconstruction à neuf » contre les risques d'incendie, d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, sans que cette énonciation soit limitative, auprès d'une ou plusieurs Compagnie notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

2 – Le Preneur déclarera immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dès l'entrée en jouissance, le Preneur s'oblige à souscrire une assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable garantissant les risques propres à son exploitation. Il devra, en particulier, souscrire une police d'assurance « RESPONSABILITE CIVILE » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins et aux tiers en général.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Preneur et ses assureurs. A titre de réciprocité, le Preneur s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de la souscription de ces contrats à la date d'effet du bail ; à défaut, il sera fait application des dispositions de l'article 7 du chapitre 4 ci-après.

3 – Dans la mesure où l'activité exercée par le Preneur nécessiterait le paiement, par le Bailleur, d'une surprime d'assurance, le Preneur s'engage à en rembourser le montant.

4 – Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité, à la demande de l'une ou l'autre des parties, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

5 – Le Bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au Preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage.

Article 4 – SOUS-LOCATION – CESSION

1 – Le Preneur s'interdit expressément, excepté aux Sociétés du Groupe auquel il appartient, d'accorder à un quelconque tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous-location ou d'occupation précaire sans solliciter, au préalable, l'agrément écrit du Bailleur.

2 – Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise exerçant la même activité, à charge pour lui de demeurer garant et répondant, conjoint et solidaire avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires, de l'exécution des charges et conditions du bail, ainsi que toutes indemnités d'occupation.

Dans tous les autres cas, le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail et en totalité qu'à la condition expresse qu'une telle cession soit autorisée par le Bailleur qui déterminera les conditions. Tout autre cession sera nulle et entraînera la résiliation des présentes.

L'identité et les références du cessionnaire seront notifiées, par lettre recommandée, au Bailleur, qui disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître sa décision. A l'expiration du délai d'un mois, le Bailleur qui n'aurait pas répondu serait réputé avoir agréé le cessionnaire.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles, impôts et taxes quelconques, et il devra, préalablement à tout apport ou cession, en justifier au Bailleur.

La cession sous quelque forme que ce soit, sera constatée par acte authentique ou sous seing privé conclu en présence du Bailleur à moins que celui-ci n'ait été dûment appelé à concourir à l'acte de cession au moyen d'une LRA adressée au moins quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

Dans les trente jours de la signature de l'acte, le preneur remettra au Bailleur :

Si l'acte est sous seing privé, un exemplaire original portant la mention de son enregistrement ainsi que le cas échéant, l'extrait du RCS mentionnant la mutation du fonds de commerce.

Si l'acte est un acte notarié, une copie exécutoire ainsi que le cas échéant, l'extrait du RCS mentionnant la mutation du fonds de commerce.

En cas de redressement ou liquidation judiciaire ou de dissolution du Preneur, la cession du droit à bail par l'Administrateur judiciaire, le cédant assisté par l'Administrateur ou le liquidateur du Preneur, ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Article 5 – TELEPHONE

1 – En ce qui concerne l'usage du téléphone, le Preneur devra se rapprocher directement de l'opérateur de son choix.

2 – Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption ou la réduction dans le service des eaux, du chauffage ou de l'électricité, provenant d'une raison indépendante de la volonté du Bailleur.

CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 1 – LOYER

Le loyer défini aux CONDITIONS PARTICULIERES est payable d'avance, par trimestre, les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre, le premier paiement devant être effectué le jour de la date d'effet du bail.

Article 2 – REGIME FISCAL

En fonction du régime fiscal de l'immeuble déclaré par le Bailleur aux CONDITIONS PARTICULIERES, le Preneur acquittera, en sus du loyer et aux mêmes périodes que celui-ci le montant de la T.V.A. y afférent, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation, ainsi que le montant de tout autre taxe ou impôt nouveaux, complémentaires ou de substitution.

Article 3 – CHARGES

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de tout impôt, taxe, prestation, charge et accessoire afférents à l'immeuble et à la gestion des parties communes du site, présents et futurs, et même ceux généralement supportés par le Bailleur en sa qualité de propriétaire, à compter de son entrée en vigueur, l'impôt foncier dans sa totalité, la prime d'assurance immobilière et les honoraires éventuels du Syndic et du gérant.

Le Preneur versera des provisions trimestrielles en même temps que le loyer principal, calculées sur la base du budget prévisionnel, le compte étant soldé une fois l'an, en fin d'exercice.

Le Preneur s'oblige à payer toute somme ainsi définie, ainsi que le loyer, par prélèvement sur compte bancaire ou par virement bancaire ou postal ou par chèque.

Article 4 – REVISION DU LOYER

Le loyer variera automatiquement, de plein droit et sans formalité, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule suivante :

$$LN = (LO \times IN) / IO$$

Dans laquelle :

- LN est le loyer révisé
- LO est le loyer de base précisé au paragraphe N°4 des CONDITIONS PARTICULIERES
- IO est l'indice de base précisé au paragraphe N°8 des CONDITIONS PARTICULIERES
- IN est l'indice de révision

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

En cas de suppression, ou au cours du bail, de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé.

Le tout sans préjudice de l'éventuelle application des articles L 145-37 et 145-38 du Code de commerce.

Article 5 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur versera au Bailleur, le jour de la signature du bail, une somme égale à la valeur du nombre de loyers, hors taxes, indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES en principal, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera remboursée au Preneur en fin de location, après déménagement et remise des clés, 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.

Cette somme ne sera en aucun cas, imputable sur la dernière échéance de loyer.

A chaque réajustement de loyer, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité, diminué ou majoré dans les mêmes proportions, pour qu'il reste toujours égal à la valeur du nombre de termes du loyer principal, hors taxes, convenu aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution, par le Preneur, d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages- intérêts et sans préjudice de tous autres, conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre IV ci-après.

Le Bailleur aura toujours le droit de prélever sans formalités, sur ledit dépôt, le montant des loyers échus et non réglés, ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter, à première demande, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenu. La compensation étant expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi, sur les sommes nanties à son profit, toutes les prérogatives y attachées, en conformité des articles 2073 et suivants du Code Civil.

Article 6 – CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement, à leur échéance exacte, des sommes dues au titre des loyers et accessoires, par le Preneur, selon les stipulations du bail, le montant de chaque échéance impayée sera majoré forfaitairement de 10% à titre de dommages-intérêts, et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire, le montant de cette majoration s'entendant hors taxes, toutes taxes en sus à la charge du Preneur. Cette majoration prendra effet à l'expiration d'un délai de quinze jours qui suivra la mise en demeure de payer adressée, par lettre recommandée, par le Bailleur indiquant son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Son versement ne saurait valoir octroi au Preneur d'un délai quelconque de paiement.

Tout frais de recouvrement, d'honoraires d'huissiers, engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

CHAPITRE IV – OBLIGATIONS DIVERSES

Article 1 – ENTREE EN JOUISSANCE

Sauf convention particulière relative à l'exécution des travaux supplémentaires, l'entrée en jouissance des locaux, objet du présent bail, aura lieu à la date d'effet fixée aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Toutefois, au cas où, un mois après cette date de prise à effet, le Preneur n'aurait pas emménagé et garni suffisamment lesdits locaux, le Bailleur aurait, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, la faculté de prononcer la résolution du bail, celui-ci étant alors réputé n'avoir jamais existé.

En outre, le Bailleur pourrait immédiatement relouer les locaux, le dépôt de garantie versé par le Preneur lui restant acquis à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi, sous réserve de tous autres dommages-intérêts.

Dans le cas où les locaux pourraient, avec son accord, être mis à la disposition du Preneur avant le début du bail, la date d'effet du présent bail, figurant au paragraphe 3 des CONDITIONS PARTICULIERES, sera corrélativement modifiée. Le Preneur accepte de payer, dès cette époque, le loyer et les charges, proportionnellement à la période écoulée entre la date où les lieux seront mis à sa disposition et la date initialement fixée pour le début du bail.

Dans le cas contraire, le Preneur ne devra le loyer qu'à partir du jour où les lieux seront mis à disposition.

Article 2 – REMISE DES CLES

Le Preneur devra remettre toutes les clés des lieux loués le jour du déménagement, même si ce dernier avait lieu avant l'époque fixée par le congé.

Article 3 – LIVRAISON

Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet.

Le Preneur sera tenu de se conformer, pour le stationnement de ses véhicules, aux règles édictées par le gestionnaire pour l'ensemble des usagers du site.

Article 4 – RESPONSABILITE DU PRENEUR ET DE SES PREPOSES

Le Preneur devra veiller, à peine d'engager sa responsabilité, à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par lui-même, du fait de son activité, par son personnel ou par ses fournisseurs.

Article 5 – CONTRIBUTION DU PRENEUR

Le Preneur devra acquitter ponctuellement, aux Administrations concernées, tout impôt, contribution ou taxe lui incombant, notamment la contribution économique territoriale, et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il en justifiera à toute réquisition du Bailleur, notamment avant tout déménagement.

Article 6 – RESILIATION

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme (loyer, accessoires) à son échéance exacte ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions ou obligations du présent bail, des actes subséquents et du règlement général de l'immeuble, et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, ledit bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, sans préjudice de tout dépens, dommages et intérêts et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause. Tout frais de procédure, de poursuite ou de mesure conservatoire, ainsi que tout frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont nécessaires, conformément à la loi du 17 mars 1909, seront à la charge du Preneur et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts.

En outre, dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit, jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur, d'une indemnité mensuelle d'occupation fixée forfaitairement, dès à présent, à trois fois le montant du loyer en principal, en vigueur à la date de ladite résiliation, qui aurait été dû pour une période identique, outre tout accessoire dudit loyer, ladite indemnité payable à terme à échoir.

Si malgré ce qui précède, le Preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, sans que le Preneur puisse réclamer aucune indemnité, pour quelque motif que ce soit, et sans préjudice de toute autre indemnité, tout dommage-intérêts à la charge du Preneur.

Article 7 – SANCTION DU DEFAUT D'EXPLOITATION

En raison des avantages spécifiques qui s'attachent à la localisation d'une entreprise en ZFU, l'engagement du Preneur d'avoir une activité permanente dans les locaux présentement loués pour les besoins de l'exercice de sa profession a été une condition essentielle et déterminante sans laquelle la **Monsieur Hicham JAHOUE**, gestionnaire du site, n'aurait pas contracté.

Il est expressément précisé qu'à défaut de respecter cet engagement et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au Bailleur, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. En tant que de besoin, le Bailleur notifiera son intention de mettre fin au bail aux créanciers qui jouissent d'un privilège régulièrement inscrit sur le fond. Si le Preneur refusait de quitter l'immeuble à cette échéance, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Senlis, exécutoire par provision, nonobstant appel.

En cas de résiliation :

- Le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteraient acquis au Bailleur.
- Et pendant le nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer augmenté des charges et de tous les accessoires pendant deux mois au maximum à compter de la reprise de l'immeuble par le Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation.

En outre, il est précisé que le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissiers que ce dernier aura dû engager pour faire constater le manquement du Preneur à l'obligation d'exploitation qui est la sienne au titre de la présente clause.

Article 8 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : à son Siège social
- Le Preneur : dans les lieux loués

Article 9 – FRAIS – ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Les frais des présentes et de leurs suites, y compris les honoraires, droit de timbre, enregistrement et tout droit ou taxe, de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion et de l'exécution du présent document et de ses suites seront à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

Fait à COMPIEGNE

En 2 exemplaires

Le 1er Fevrier 2025

**Signature*

Le Preneur*

Le Bailleur*

