

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

CLAUDE CHRISTIAEN SAS, au capital de 28.279,29 €, immatriculée au RCS de Compiègne sous le numéro 324 156 157, dont le siège social est sis Rue Léonard de Vinci, ZAC Les Portes de l'Oise à Chambly 60230, représentée par sa Présidente Madame Marie Laure CHRISTIAEN ou son Directeur Général Monsieur Edgar SCHWING, dûment habilitée aux fins des présentes, dénommée « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

LA SOCIETE **METAL FINITION** DONT LE SIEGE SOCIAL EST SIS RUE NICOLAS COPERNIC, ZAC LES PORTES DE L'OISE A CHAMBLY 60230, RCS COMPIEGNE 750 017 048, REPRESENTEE PAR SON GERANT M.GILDAS JOSSELIN, DUMENT HABILITE AUX FINS DES PRESENTES, DENOMME «LE PRENEUR ».

TRAITEMENT ET REVETEMENT DES METAUX (NAF 2561Z) :

- METALLIQUES - REVETEMENT METTALIQUES DES METAUX PAR ELECTROLYSE OU IMMERSION
- ANODISATION - ANODISANT DES METAUX LEGERS
- POLISSAGE ET AUTRES TRAITEMENTS MECANQUES DES METAUX
- REVETEMENTS PROTECTEURS ET DECORATIFS DES METAUX (EMMAILLAGE, VERNISSAGE, PHOSPHATATION, PEINTURE, MARQUAGE SERIGRAPHIQUE, ETC)
- PLASTIFICATION DES METAUX
- GRAVURE SUR METAUX

IL A ETE ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

CLAUDE CHRISTIAEN SAS donne à bail au Preneur qui accepte, les biens désignés ci-après conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 dont les articles de nature législative sont intégrés en vertu de la loi n°2000/912 du 18 septembre 2000 dans le livre I du Code du Commerce (articles L 145-1 à L 145-80) et des textes subséquents.

ARTICLE 2 :

Dans un ensemble locatif sis Rue Nicolas Copernic, ZAC Les Portes de l'Oise à Chambly (60230) :

LOT 1,2,3,4,5,6.

Un local de 1296 M² au sol + 180 M² à l'étage avec bureaux et sanitaires, équipé en chauffage et en électricité.

Il n'est pas fait plus ample désignation des lieux loués, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter

Du 1 JUIN 2018 AU 31 MAI 2027.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale. Le délai de notification étant de SIX mois par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier.

ARTICLE 4 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel de **(92.088EUROS / HT)** que le preneur s'engage à payer au Bailleur mensuellement et d'avance ainsi que la provision pour Impôt Foncier qui doit être réglée mensuellement en même temps que chaque terme de loyer et qui représente 10% du loyer, une régularisation de cette provision étant faite en fin d'année.

En cas de retard dans le paiement des loyers, et après une mise en demeure restée infructueuse le Preneur devra au Bailleur une indemnité de 2% par mois de retard sur le montant des sommes dues, sans faire obstacle à l'application des clauses ci-après prévues sous le titre « CLAUSE RESOLUTOIRE ».

ARTICLE 5 : REVISION DU LOYER DE BASE

Le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période annuelle en fonction des variations de l'indice trimestriel INSEE du coût de la construction.

Les références à retenir pour la révision du loyer sont les suivantes :

- . révision annuelle à compter de la date anniversaire de prise d'effet du bail ;
- . indice de référence : (4TR2017 / 1667).

En aucun cas, il ne sera tenu compte pour la valeur locative, des investissements ou des travaux d'amélioration effectués par le Preneur ou le Bailleur, les travaux effectués par le Preneur devenant la propriété du Bailleur à la fin du bail.

ARTICLE 6 : DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, à la signature de l'acte, la somme de (-----EUROS) correspondant à TROIS mois de loyer H.T, en garantie du paiement des loyers, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur à la fin du bail.

La différence, en plus ou en moins, sera payée ou restituée dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du Preneur, après vérification desdites réparations, remise en état des locaux, remise des clés et présentation par le Preneur de l'acquit des contributions et taxes ou droits quelconques. Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail. Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

En cas de résiliation judiciaire du bail pour inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce versement restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est convenu qu'en cas de variation du loyer, en exécution de la clause ci-dessus, la somme versée devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer de façon que le dépôt de garantie soit toujours égal à trois mois de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le Preneur versera lors du paiement du premier terme augmenté, le complément du dépôt, et, en cas de diminution du loyer, le Bailleur restituera au Preneur la somme en excédent au même moment.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le Preneur devra respecter rigoureusement, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toute autre indemnité, dommages et intérêts.

ARTICLE 1

De prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance en bon état de réparations de toute espèce avec des équipements en bon état de fonctionnement, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux, ni réparations, de quelque nature que ce soit, ceux-ci restant, de convention expresse à la charge du Preneur.

D'assumer, pendant toute la durée du bail, les menues réparations locatives et d'entretien courant prévues à l'article 1754 du Code Civil et d'assumer l'ensemble des réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction ou cas de force majeure.

Les réparations concernant le clos et le couvert mentionnés à l'article 606 dudit Code restent à la charge exclusive du Bailleur.

ARTICLE 2

De tenir les lieux loués constamment garnis d'objets, mobiliers et de matériels, pour pouvoir répondre en tout temps, du loyer principal et de ses accessoires, ainsi que de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

ARTICLE 3

De souffrir les grosses réparations et tous travaux urgents qui deviendraient nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble, dont ils dépendent, sans pouvoir réclamer aucune diminution du loyer, sauf si la durée de ces travaux excédait quarante jours.

ARTICLE 4

De souffrir également toutes sujétions découlant des travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer pour l'aménagement d'autres locaux dans le même immeuble appartenant au Bailleur.

ARTICLE 5

De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de disposition ou modification du gros œuvre, sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Cependant, le Preneur ne pourra pas faire de modification ou embellissement, et en règle générale, les travaux qu'il jugera nécessaires, sans le consentement écrit du Bailleur.

ARTICLE 6

Le Preneur devra exercer son activité dans les lieux loués, en se conformant au règlement en vigueur de manière à ne donner lieu à aucune réclamation à l'encontre du Bailleur. Il sera tenu seul responsable de toute infraction comme aussi toute protestation ou réclamation qui émaneraient de tiers pour quelque cause que ce soit, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou mis en cause à ces différents titres.

ARTICLE 7

De supporter à compter du jour d'entrée en jouissance, toutes charges de ville et de police, et de se soumettre à tous les règlements en vigueur et spécialement aux règles de sa profession.

ARTICLE 8

De contracter directement tous abonnements d'électricité, de téléphone. D'en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

ARTICLE 9 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour causes de bruit, d'odeur, de chaleur, ou de trépidation causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur ne puisse être recherché à ce sujet.

ARTICLE 11 - VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués si besoin est.

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, à toute personne munie d'une autorisation du Bailleur.

ARTICLE 12 - ENSEIGNE

Le Preneur ne doit poser aucune enseigne sans l'accord du Bailleur.

ARTICLE 13 - GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

ARTICLE 14 - INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, gaz, électricité ou de toute autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble. Toutefois, le Bailleur répercutera au Preneur, toute information qui lui serait directement adressée, relative à la fourniture des services collectifs d'eau, de gaz, d'électricité ou tout autre service.

ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'expiration du bail, le Preneur devra informer le Bailleur à l'avance de la date de son déménagement, afin de permettre au Bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations réglementaires. Il devra justifier qu'il est en règle avec cette dernière.

Il devra rendre les clés le jour de son départ même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

ARTICLE 16 - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu être sa durée ou sa fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 17 - ASSURANCES

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

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

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre, à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur, son mandataire et leurs assureurs respectifs, pour les dégâts et dommages dont ceux-ci pourraient être responsables à quelque titre que ce soit en application des articles 1302, 1732, 1733, 1734 et 1735 du Code civil. A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs, pour les dégâts et dommages dont il pourrait être responsable à quelque titre que ce soit.

Règlement et exécution des polices

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

ST

ES

devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que 15 jours après la notification par ses assureurs au Bailleur.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

ARTICLE 18 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

- 1) si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
- 2) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :
 - a) Au cas où le Preneur subirait des troubles trop sérieux dans son activité, selon l'évaluation à dire d'expert désigné d'un commun accord par les parties ou à défaut, par le président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, devraient avoir une durée supérieure à soixante jours selon l'expert désigné, le Preneur et/ou le Bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité ni de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert désigné.
 - b) Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux de l'activité du Preneur et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'expert désigné, à soixante jours, comme au cas où ni le Preneur ni le Bailleur n'aurait demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit au remboursement de ces réparation, restauration, reconstruction ou remplacement tant auprès de sa compagnie d'assurance que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurance du Preneur.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une déduction de loyer, calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux locaux loués. La réduction de loyer, ci-dessus, sera calculée par des mandataires choisis par les deux parties ou, à défaut, désignés par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.

Dans cette hypothèse, le Preneur renonce d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer fixées comme il est dit ci-dessus.

ARTICLE 19 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et, en particulier, d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition, et huit jours au moins avant son départ à la fin du bail.

Il devra rembourser au Bailleur sa quote-part de l'impôt foncier prorata temporis ainsi que tous autres impôts, droits ou taxes actuels ou futurs afférents aux locaux loués.

Si par suite de modifications du système fiscal actuel, les impôts et taxes incombant obligatoirement au Bailleur venaient à changer, le Preneur s'engage dès à présent et irrévocablement à rembourser au Bailleur, chaque année, une somme égale à celle acquittée par le Preneur, l'année précédant la modification ou la suppression dudit système fiscal.

ARTICLE 20 - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail, ni sous louer totalement ou partiellement, les lieux loués.

ARTICLE 21 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Si le Preneur modifie son objet social ou son activité, il doit en avertir le Bailleur immédiatement. Il en sera de même en cas de transformation d'utilisation des lieux loués, extension ou changement d'exploitation.

ARTICLE 22 - AUTORISATIONS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances fixes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

ARTICLE 23 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou des remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et, dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai par simple ordonnance du Juge d'Instance statuant en référé, exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 24 - OPTION TVA

Le Bailleur déclare opter pour le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.).
Le montant de celle-ci sera en conséquence facturé au Preneur et réglé par lui en sus du loyer.

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS FINALES

FRAIS

Les frais, droits et rédaction des présentes, ainsi que ceux de tous les actes qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail et la notification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait en deux exemplaires originaux.

A Chambly, le 18/10/2018

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

CLAUDE CHRISTIAEN SAS
Au capital de 28 279,29 €
ZAC Les Portes de l'Oise
Rue Léonard de Vinci
60230 CHAMBLY
Tél. : 01 30 34 83 83
RC SENLIS 324 156 157



A titre exceptionnel, le bailleur autorise le preneur à héberger
M. Jean Claude Nonllon à titre gracieux dans le local 6.