

BAIL DE COURTE DUREE

(Art. L. 145-5 du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société SCI DES BORDS DE MARNE, Société civile immobilière au capital de 430.000 euros, dont le siège social est sis 38, rue Dunois 75013 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le n° 798 239 646 RCS PARIS, représentée aux présentes par Monsieur Christophe FÉVRIER, dûment habilité,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

La société LEROY INDUSTRIES MAGENTA, Société à responsabilité limitée au capital de 1 000,00 euros, dont le siège social est 25 rue des Artistes 75014 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le n° 788 666 741 RCS PARIS, représentée aux présentes par Maître Elsa Haddad, dûment habilitée à cet effet aux termes d'un pouvoir une copie figure en annexe des présentes,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire, à MAGENTA (51), 67 AVENUE ALFRED ANATOLE THEVENET, d'un immeuble cadastré

Section	N°	Adresse	Contenance
AO	465	Magenta	4 m ²
AO	492	20, rue Nouvelle	581 m ²
AO	493	Magenta	16 m ²
AO	494	Magenta	24 m ²
AO	651	Magenta	47 m ²



AO	653	Magenta	18 m ²
AO	779	Magenta	441 m ²
AO	781	Magenta	427 m ²
AO	783	Magenta	436 m ²
AO	785	Magenta	718 m ²
AO	787	67 av Alfred Anatole Thévenet	34 641 m ²
AO	789	Magenta	2 038 m ²
AO	791	Magenta	8 790 m ²
AO	793	Magenta	3 917 m ²
TOTAL			52 098 m ²

Constitué d'un bien immobilier à usage d'activité industrielle et de bureaux, savoir :

- hall d'écorçage (d'une surface de 850 m²)- atelier de déroulage (d'une surface de 3 797 m²)
 - atelier de placage séchage (d'une surface de 9 886 m²)
 - bureaux (d'une surface de 240 m²)
 - expéditions (d'une surface de 969 m²)
 - atelier entretien (d'une surface de 1 337 m²)
 - poste de pesée (d'une surface de 47 m²)
- d'une surface utile totale de 17 126 m²

Il est propriétaire de ces droits immobiliers pour les avoir acquis de la Société PLYSOROL INTERNATIONAL, suivant acte du ministère de Maître Me BAVIERE RYSSSEN, notaire à PARIS, en date du 28 mai 2014.

Cet immeuble est notamment équipé d'une ligne de production complète qui appartient également au Bailleur pour l'avoir acquise de la société G GROUPE X.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale de courte durée, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, une partie de l'immeuble ci-dessus désigné, ainsi que l'ensemble de la ligne de production qui l'équipe, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

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

Article 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits ci-dessous désignés.

Article 2 - DESIGNATION

L'immeuble loué est une partie de l'ensemble immobilier à usage d'activité industrielle et de bureaux désigné en préambule, sis à MAGENTA (51), 67 avenue Alfred Anatole Thévenet, délimitée sur le plan figurant en annexe et composée des espaces suivants :

- hall d'écorçage (d'une surface de 850 m²)- atelier de déroulage (d'une surface de 3 797 m²)
 - atelier de placage séchage (d'une surface de 9 886 m²)
 - bureaux (d'une surface de 240 m²)
 - expéditions (d'une surface de 969 m²)
 - atelier entretien (d'une surface de 1 337 m²)
 - poste de pesée (d'une surface de 47 m²)
- d'une surface utile totale de 17 126 m²

Ledit immeuble étant équipé d'une ligne complète de production composée des matériels suivants :

- 1 ligne de déroulage COLOMBO CREMONIA – COMETER comprenant :
 - ✓ 1 deck d'aménagement des grumes à chaîne, 2 brins avec éjecteur
 - ✓ 1 chaîne d'aménagement, lg=15ml
 - ✓ 1 tronçonneuse à chaîne « HOLTEC STIHL » ES121
 - ✓ 1 convoyeur élévateur transversal à déchets
 - ✓ 1 chaîne d'entrée, lg=3 ml
 - ✓ 1 écorceuse annulaire « SEGEM » ERT 100
 - ✓ 1 convoyeur à rouleaux diabolos, lg=5 ml
 - ✓ 1 éjecteur transversal à chaîne, 3 brins
 - ✓ 1 convoyeur transversal à chaîne, 3 brins, lg=16 ml
 - ✓ 1 tapis élévateur incliné pour chutes, lg=18 ml
 - ✓ 1 broyeur « SEGEM » B880.2 N°114
 - ✓ 1 convoyeur à raclette, lg=45 ml (circuit évaluation déchets vers silo)
 - ✓ 1 goulotte by-pass
 - ✓ 1 transporteur à bande aérienne (circuit évacuation déchets vers silo)
 - ✓ 2 chaînes d'aménagement superposées, lg=17 ml (circuit vers dérouleuse)
 - ✓ 1 convoyeur diabolos, lg=3 ml



- ✓ 1 convoyeur à chaîne transversal à tête basculante, 3 brins, lg= 9 ml
 - ✓ 1 ascenseur à chaîne, 4 brins
 - ✓ 1 chargeur centreur laser CN PRL 800x3300 n°960202
 - ✓ 1 dérouleuse NPL SUPER 100x3300 n°960203
 - ✓ 2 convoyeurs de sortie à courroies
 - ✓ 1 massicot DUAL CLIPPER, simple ou double file, avec scanner
 - ✓ 1 diverter
 - ✓ 1 empileur SAD 3300, 7 stations d'empilage, 13 tables élévatrices
 - ✓ 1 convoyeur à courroies TRAY
 - ✓ 2 convoyeurs à bande, retour évacuation des déchets
 - ✓ 1 détecteur de métaux « BOEKELS »
 - ✓ 1 broyeur à déchets « VECOPLAN » 85/25/60/8 n°153701
 - ✓ 1 tapis transversal à déchets (sous broyeur)
 - ✓ 1 tapis élévateur incliné à raclettes (circuit déchets vers silo)
 - ✓ Ossatures métalliques, génie civil et tous équipements
 - ✓ Installation, automatisme, commande
- ☒ 1 presse à cercler
 - ☒ 1 tronçonneuse HOLTEC STIHL ES 121 (enceinte grillagée)
- ☒ 1 séchoir gaz BABCOK SHILDE RD III Longueur 34 ml + chambre froide de 4 ml à 3 étages :
 - ✓ Tables élévatrices
 - ✓ Empileur OLM INDESA 450
 - ✓ Dépilleur OLM ESES 450
 - ✓ 1 contrôleur d'humidité ELIOTT BAY
- ☒ 1 séchoir gaz BABCOK SHILDE RD III Longueur 21 ml + chambre froide de 3 ml à 4 étages
 - ✓ Convoyeur à rouleaux
 - ✓ Empileur
 - ✓ Dépilleur
- ☒ 1 contrôleur d'humidité ELIOTT BAY
 - 1 ligne de triage BIELE comprenant :
 - ✓ 1 transfert à 90° en sortie séchoir n°3
 - ✓ 1 transfert transversal à courroies
 - ✓ 1 poste de visio contrôle
 - ✓ 5 tables d'empilages
 - ✓ 5 tables élévatrices
 - ✓ 5 tables à rouleaux
 - ✓ 3 convoyeurs à chaînes
 - ✓ 1 plateforme métallique

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and the number 4.

✓ Equipements et installation

- 1 pont roulant bi-poutre SEPA de 6,3 Tonnes avec pince (bât n°1-écorçage)
- 2 potences articulées DEMAG de 2 Tonnes (bât n°2-déroutage)
- Potence légères avec palans électriques
- Monorails avec palans électriques
- 1 ensemble de mobilier de bureaux

☞ Alimentation chaudière :

- ✓ 1 silo béton à plaquette de 300 m3 avec extracteur
- ✓ 4 trémies métalliques de 70 m3 avec chargement camion
- ✓ Equipements et installation

- 1 banc d'affutage lame dérouleuse en 3.300 GOCKEL
- 1 racks à lames
- 1 perceuse d'étable SUDERIC
- 1 perceuse à colonne ADAM
- 1 tronçonneuse à disque + aménage
- 1 scie alternative ULTRA
- 1 fraiseuse GAMBIN
- 1 tour parallèle H.ERNAULT BATIGNOLLES 250 HN n°6832
- 1 tour parallèle H.ERNAULT SOMUA 435 HN n°16070
- 1 étau limeur
- 1 presse hydraulique manuelle de 100 tonnes
- 1 scie à ruban ACM
- 1 dégauchisseuse GMB
- 1 tronçonneuse sur table ELVE
- 1 ponceuse à bande
- 1 ensemble de tourets
- 1 ensemble de racks métalliques
- 1 ensemble de rayonnages
- 1 ensemble de matériel divers d'atelier et d'entretien
- 1 ensemble de palans divers et poutres
- Divers mobiliers et matériels de bureautiques pour les équipes maintenances

- 1 ensemble de mobilier de bureaux
- 1 ensemble d'électroménagers
- 1 nettoyeur haute pression

Le Preneur déclare avoir visité et examiné les lieux et les estime conformes à l'usage qu'il entend en faire.

  
✓

Article 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

Etat des risques naturels et technologiques :

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

En ce sens, un état des risques naturels et technologiques en date du 31 août 2017 a été fourni au Preneur et annexé au présent bail.

Article 4 - Durée

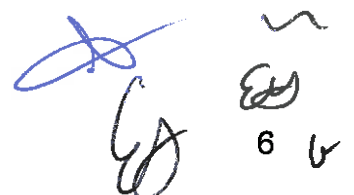
Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 3 ans commençant à courir à compter du 1^{er} octobre 2017 pour se terminer le 30 septembre 2020, aucune des parties ne pouvant y mettre fin avant l'expiration du délai ainsi convenu, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 13 ci-après.

Les parties ayant entendu déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux, le Preneur ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce pour solliciter le renouvellement du présent bail qui se terminera à l'arrivée du terme fixé sans que le Bailleur ait à signifier congé.

Au surplus, le Preneur s'engage à quitter les lieux loués sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit. Si malgré tout il s'y maintenait, il serait considéré comme occupant sans droit ni titre et pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux loués, statuant comme en matière de référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Si, pour une raison quelconque, le Preneur se trouvait encore dans les lieux au-delà de la durée du bail et qu'il en résulte un nouveau bail soumis au régime de droit commun des locaux commerciaux, les parties conviennent expressément qu'en contrepartie du droit au bail ainsi constitué au profit du Preneur, celui-ci versera au Bailleur une indemnité à titre de droit d'entrée fixée à 30.000 euros H.T. valeur à la date de prise d'effet du présent bail.

Article 5 - Destination

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.

Les locaux, objets du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage d'usine, stockage et ateliers.

Il pourra y exercer les activités de déroulage de bois et toute activité connexe à l'exclusion de toute autre.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités annexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des lieux.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées.

Le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

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

Le Preneur s'oblige à faire son affaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par le Preneur, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 13-2 ci-après.

Article 6 - Conditions générales

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

- De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance et tels qu'ils ressortiront du constat d'état des lieux dressé par Maître Dominique Foltz, SCP MASSON, huissier à EPERNAY, aux frais du Preneur.
- D'effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien locatif et notamment :

 7

- Entretien des canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur et de ses architectes. Le coût des travaux susvisés et des honoraires sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et architectes.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur.

- De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance.
- De maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.
- De payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition.
- De payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.
- De rembourser au Bailleur la quote part des impôts et taxes relatifs aux biens loués, et en particulier la quote part de l'impôt foncier y afférent, au prorata de la surface des locaux objet du présent bail par rapport à la surface totale de l'immeuble dont ils dépendent (soit 17 126/52 098) ;
- De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de

 8 

l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé de ces visites au moins sept (7) jours à l'avance.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

- De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les commissions administratives, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'activité du Preneur.
- De supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière, sous réserve que ces modifications ne nuisent pas à l'activité du Preneur.
- De ne pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges, etc. non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur.
- De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.
- De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers ;
- De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.
- De ne pouvoir tenir le Bailleur responsable pour tous vols qui pourraient être commis dans les locaux loués, ou défaut de gardiennage, ou tout fait commis par le ou les gardiens, ni réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer en cas de suppression du ou des gardiens.

- De faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation ;

- De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le cahier des prescriptions et charges particulières de ZI, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 13-2 ci-après.

Article 7 - Assurances et obligations respectives du Bailleur et du Preneur

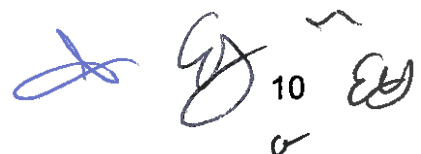
7.1 Le Bailleur souscrira auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance garantissant ses biens propres (loués au Preneur ou dont il conserve la jouissance) contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces, le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre pour le poste Bâtiments et aménagements et de leur valeur vétusté déduite pour le poste Matériel et mobilier (ces valeurs se réfèrent à l'expertise préalable jointe en annexe des présentes) et généralement tous dommages, ainsi que les responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Cette dernière police Multirisque industrielle devra comporter une clause de renonciation à recours du Bailleur et de ses assureurs envers le Preneur et ses assureurs.

Cette renonciation à recours vaudra pour tous dommages, frais et pertes y compris pertes d'exploitation, garantis ou non, y compris en cas d'application de limitation contractuelle d'indemnisation (LCI), franchise, exclusion, déchéance, règle proportionnelle, nullité ou de sous-assurance ou d'assurance en valeur vétusté déduite, le Bailleur restant son propre assureur y compris pour tous dommages ou événements non assurés.

 10
v

En contrepartie de cette renonciation à recours, le Preneur devra rembourser au Bailleur les cotisations afférentes aux polices garantissant les biens loués au prorata :

1. pour les bâtiments : de la valeur des bâtiments loués au Preneur par rapport à la valeur totale des bâtiments assurés (sur la base de l'estimation préalable jointe aux présentes),
2. pour le matériel et mobilier : de la valeur du matériel et mobilier loué au Preneur par rapport à la valeur totale du matériel et mobilier assuré (sur la base de l'estimation préalable jointe aux présentes).

7.2 Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police RC Atteintes à l'environnement ;

- une police d'assurance « Incendie-Explosions », « Vol » et « Dégâts des eaux » garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces, le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol ses biens propres (stocks, matériels, outillages, mobilier et informatique), les Pertes d'exploitation, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Cette dernière police devra comporter une clause de renonciation à recours du Preneur et de ses assureurs envers le Bailleur et ses assureurs.

Cette renonciation à recours vaudra pour tous dommages, frais et pertes y compris pertes d'exploitation, garantis ou non, y compris en cas d'application de limitation contractuelle d'indemnisation (LCI), franchise, exclusion, déchéance, règle proportionnelle, nullité ou de sous-assurance ou d'assurance en valeur vétusté déduite, le Preneur restant son propre assureur y compris pour tous dommages ou événements non assurés.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques

aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement. Il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ;

- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés;


- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur, sous réserve de ce qui est indiqué à l'article 13-2 ci-après.

7-3 Le Bailleur et le Preneur communiqueront réciproquement chaque année des attestations reprenant ces dispositions. Par ailleurs, pour la bonne complémentarité des polices du Bailleur et du Preneur, et notamment de la garantie Pertes d'exploitation du Preneur, la police souscrite par le Bailleur réservera une part en coassurance pour l'assureur du Preneur via le courtier d'assurance dudit Preneur.

Article 8 - Responsabilité

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Article 9 - Sous-location - cession

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and a smaller one on the right, with a checkmark below the left signature.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni céder son droit au présent bail, sans l'accord écrit du Bailleur.

Article 10 - Loyer

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 360.000 euros [TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS], taxes et charges en sus, payable mensuellement et à échoir.

Ce loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

En cas de non paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard à l'expiration d'un délai d'un (1) mois suivant une mise en demeure restée infructueuse.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 10%, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

Article 11 - Charges

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Article 12 - Clause résolutoire

12-1 Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.


13
5

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à [Montant de l'indemnité d'occupation en pourcentage du dernier loyer]% du montant du dernier loyer annuel révisé.

12-2 Il est également convenu que le présent bail sera résolu de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre :

- en cas d'injonction de l'administration (DREAL ou toute autre autorité administrative ou judiciaire) de procéder à des travaux de remise aux normes et d'absence de réalisation desdits travaux par le Bailleur et/ou son associé majoritaire, la société G GROUPE X, à leurs frais exclusifs, ou de refus des formalités administratives consécutives à un éventuel changement d'exploitant, entraînant une interruption partielle ou totale, temporaire ou définitive, de l'activité du Preneur,

- en cas de destruction, de bris et/ou de panne non-réparable de tout ou partie du matériel loué au Preneur dans le cadre des présentes entraînant une interruption partielle ou totale, temporaire ou définitive de l'activité de ce dernier.

Cette résolution de plein droit sera constatée par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le Preneur au Bailleur.

Il est toutefois précisé ici qu'il n'y aura pas lieu à résolution de plein droit du présent bail dans l'hypothèse où l'arrêt serait postérieur à la parfaite régularisation des formalités de déclaration et enregistrement en cours en application des dispositions du Code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et où il serait exclusivement imputable à une faute du Preneur ou à un manquement de ce dernier à ses obligations relativement à des faits postérieurs à la date de son entrée en jouissance.

Article 13 - Dispositions diverses

Le Preneur fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de ses rapports avec l'administration.


14

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Article 14 - Litiges

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance de PARIS.

Article 15 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 16 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à Paris

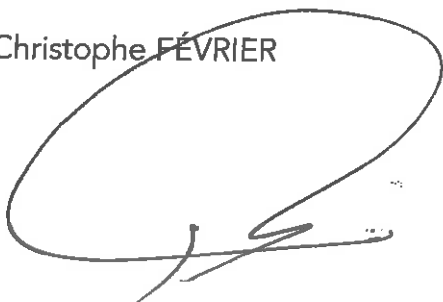
le 25.9.17

En 3 exemplaires.

Le Bailleur

SCI DES BORDS DE MARNE

Christophe FÉVRIER



Le Preneur

LEROY INDUSTRIES MAGENTA

Maître Elsa Haddad

