

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté d'Agglomération FLERS AGGLO, représentée par Monsieur Yves GOASDOUE, agissant en sa qualité de Président en vertu de la délibération n° 2023-827 en date du 13 avril 2023,

ci-après dénommé «le bailleur »,

d'une part

ET

La société SAS MATKO qui se substitue à la société MANUSUR SFAM, société Fertoise d'Appareils de Manutention actuelle occupante des locaux, dont le siège social est situé à la Ferté Macé, 18 Rue Pierre Neveu, représentée par son Président, Monsieur Eric NELC,

ci-après dénommé "le preneur" d'autre part

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à titre commercial dans le cadre des dispositions du décret n° 53.960 du 20 septembre 1953 et des textes par lesquels ce décret aura été modifié et complété.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Commune de la Ferté-Macé (ORNE) - 18 Rue Pierre Neveu :

- un local de 235 m² abritant des bureaux et des sanitaires ainsi qu'une entrée de 107 m²
- un atelier de fabrication de 1 500 m² ainsi que l'usage des terrains entourant l'usine conformément au plan joint en annexe :
- un parking de 145 m² (10 places)
- un terrain situé derrière l'atelier d'une surface de 1 770 m²

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement connaître les lieux.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} janvier 2023 pour se terminer à pareille époque de l'année le 31 décembre 2031.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié :

- le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article 5 dudit décret, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale,
- la société sera autorisée à donner congé et quitter les bâtiments qu'elle occupe avant le terme triennal tout en respectant un préavis de six mois par rapport à la date de départ,
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, sauf les dérogations ci-après prévues, que le preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter, à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

Ces charges et conditions sont, notamment celles suivantes :

1 – ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

A défaut d'état des lieux, le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état, sans que postérieurement, il puisse établir la preuve contraire.

2 - ENTRETIEN ET REPARATIONS

le preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, serrurerie et, en général, à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence, dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires les travaux incombant au bailleur.

L'entretien des pelouses et des abords sont à la charge du preneur ; en tout état de cause, l'ensemble des terrains loués devront être conservés en bon état.

3 - GARANTIE

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de ces accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

4 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille suivant leur destination.

- Troubles

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux nuisibles tels que rats, souris, cafards, punaises, etc...

Charges de ville, de police et autres

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, salubrité, hygiène ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la Ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués susceptibles d'enfreindre la réglementation en matière d'habitat insalubre.

- Abus de jouissance

D'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

5 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION » MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci devront être exécutés aux frais du preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront payés par le preneur.

6 - AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits dans les lieux loués par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le preneur pour l'usage desdits lieux, à l'exception cependant des appareils mobiles et de ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le preneur resteront, en fin de bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du bailleur sans indemnité quelconque de sa part.

Le preneur ne pourra supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant ainsi incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

7 - TRAVAUX

Le preneur souffrira que le bailleur fasse, pendant la durée du bail, aux locaux loués ou à l'immeuble dont dépendent ces locaux, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passage de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux quelconques, tels que tous travaux d'améliorations ou de constructions nouvelles que le bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables de faire exécuter.

A ce sujet, notamment, il est rappelé que le preneur ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ainsi que le prescrivent les dispositions de l'article 8 de la loi n° 64.1278 du 23 décembre 1964, la liste de ces travaux étant celle établie par le décret n° 64- 1357 du 30 décembre 1964.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opérations d'urbanisme et, notamment, à l'exécution des travaux visés à l'article L211-10 du Code de l'Urbanisme et des travaux entrepris dans le cadre des opérations visées aux articles L313-1 et suivant et R313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du bailleur et du preneur seront réglés comme il est prévu par ces textes.

Le preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont fait partie les locaux loués quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

8 - IMPOTS PERSONNELS

Le preneur acquittera la taxe foncière sur les propriétés bâties au prorata des surfaces occupées et la taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes et généralement, tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

9 - ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer, auprès de compagnies notoirement solvables, contre l'incendie et l'explosion les objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant, confiés ou sous sa garde, les risques professionnels de son commerce, les recours des voisins et des tiers autres que le bailleur, le dégât des eaux, le bris de glaces, la perte d'exploitation et généralement tous risques quelconques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du bailleur.

Ainsi qu'il a été stipulé précédemment, si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait des présentes, pour signifier le transport à qui besoin sera.

Le bailleur renonce au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le preneur par application des articles 1302, 1732, 1734 et 1735 du Code Civil.

Réciproquement, le preneur renonce au recours qu'il pourrait exercer contre le bailleur dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes.

10 - VISITE DES LIEUX

· En cours de bail :

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, pour le bailleur, en dehors de cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

· En cas de vente de l'immeuble et en fin de bail :

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 10 heures à heures sans interruption, et même les jours non-ouvrables pendant les quatre semaines qui précéderaient la mise en vente de l'immeuble.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le bailleur apposer, sur le bâtiment, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, par le fait du preneur, si le propriétaire n'avait pas pu mettre en location et visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages intérêts et de toutes sommes qui pourraient lui être dues à un titre quelconque.

11 - TAXES LOCATIVES ET CHARGES DIVERSES

Le preneur devra rembourser au bailleur, sur justification, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives ainsi que les diverses prestations et fournitures individuelles que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires, énumérées à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 modifiée, ainsi qu'il sera dit au titre « loyer » ci-après.

En outre, il est expressément convenu que le preneur remboursera au bailleur sur justification et lors du paiement du loyer suivant son émission, la totalité de l'impôt foncier grévant les biens loués.

12 - INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DE L'IMMEUBLE

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations de l'immeuble, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur quelles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le bailleur, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum, à moins qu'il ne soit pas en pouvoir de la faire cesser.

13 - CHANGEMENT D'ETAT

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit une personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, et sous réserve des formalités prévues à l'article 1690 du Code Civil.

14 - ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT DE SOCIETE

Dans le cas où le preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation de celui-ci, si bon semble au bailleur, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes et, en cas de refus, il pourrait demander la résiliation du bail.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Les stipulations qui précèdent, relatives au cas d'apport à une société à responsabilité limitée ou de cession à une société de même forme, ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil sauf dispense expresse par acte notarié.

15 - CESSIONS ET SOUS-LOCATIONS

Le Preneur pourra sous-louer la totalité des locaux loués à la société MANUSUR SFAM. Le contrat de sous-location devra contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare accepter et reconnaître que les locaux loués forment un tout indivisible et qu'il ne pourra donc, en aucun cas, invoquer un droit direct à l'encontre du Bailleur, notamment en cas de fin de bail pour quelque cause que ce soit. A défaut, la sous-location sera inopposable au Bailleur et la clause résolutoire ci-après pourra être mise en œuvre à sa demande.

16 - TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

17 LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

18 LOYERS EN FIN DE BAIL

Si, par erreur, pendant les six mois qui suivent l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction, sauf bien entendu, l'effet de toutes dispositions législatives et réglementaires en la matière.

19 - REMISE DE CLEFS

Le preneur devra remettre les clefs des locaux dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fut-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra, en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du présent bail.

20 - SIGNIFICATIONS

Par dérogation aux dispositions du décret susvisé du 30 septembre 1953 modifié, toutes significations, demandes et autres prévues par ce décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur et à son domicile

21 - NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, **cambrionage** ou autres actes délictueux, faits et gestes du gardien de l'immeuble, et généralement, de troubles apportés par des tiers par voie de fait. Le preneur accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit à l'article 13), dans le service des installations de l'immeuble, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et tous autres services provenant, soit du fait de l'administration ou du service concessionnaire qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par châteaux, parties vitrées, etc... Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur. Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée.

De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes, à savoir : ***un loyer mensuel Hors Taxe de 2.253,50 € soit 2.704,20 TTC*** et ce non-compris :

- a) Les prestations, taxes et fournitures individuelles énumérées à l'article 38 de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée et toutes celles qui pourraient y être incorporée par la suite suivant la répartition qui en sera faite au prorata des loyers ou indemnités payés par chaque occupant, les parties déclarant expressément vouloir se référer à cette loi pour les remboursements.
- b) Le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs les loyers et accessoires en chèque bancaire ou virement bancaire.

Le loyer sera payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Les paiements se feront par chèque bancaire ou postal et devront être libellés au nom du Trésor Public ou par virement bancaire adressé au Trésor Public.

Il a été convenu par délibération en date du 22 juin 2022 d'appliquer une franchise de loyer de 1.388,88 € TTC/mois (1.156,67 € HT/mois) au loyer évoqué ci-dessus, pour une durée maximale de 36 mois soit jusqu'au 31 octobre 2025.

REVISION DU LOYER - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé à l'expiration de chaque période triennale et pour la première fois le 1^{er} novembre selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) mis en place par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 et le décret d'application du 4 novembre 2008. L'indice pris pour base sera celui du deuxième trimestre de l'année 2022, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation triennale.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le preneur ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande de l'une ou de l'autre des parties.

En tout état de cause, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, conditions qui, toutes, sont de rigueur, 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 et mentionnant ce délai, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de formalités judiciaires et si, dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Fait à Flers, le

Pour Flers Agglo

Pour la Société MATKO

Le Président

Le Président

Yves GOASDOUE

Eric NELC

