

BAIL COMMERCIAL DE COURTE DUREE
(Art. L. 145-5 du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société denommee [REDACTED]
société civile immobilière au capital de 6 000 euros,
dont le siège social est 25 rue de la Cayolle 11500 QUILLAN,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Carcassonne, sous le n° 489
604 934.

représentée aux présentes par Monsieur [REDACTED], son gérant, dûment habilité
par ladite Société.

*Ci-après dénommée
"Le Bailleur".
D'une part.*

ET :

La société « **Société CA CARTONNE** ».
Société à responsabilité limitée au capital de 3 000 euros
dont le siège social est ZI la Plaine, 11500 QUILLAN.
Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Carcassonne sous le
numéro 853 025 021.

représentée aux présentes par Madame Catherine Brechignac en qualité de Présidente
de la Société Ca Cartonne, dûment habilité à cet effet.

*Ci-après dénommée
"Le Preneur".
D'autre part.*

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un bail commercial de courte durée établi et signé en date du 6
novembre 2017

le Bailleur a donné à bail à loyer à la Société Nouvelle AD FABRICATIONS SAS, pour une durée de vingt quatres mois entières et consécutives, qui ont pris cours le 1 novembre 2017 pour se terminer le 31 octobre 2019, un bâtiment à usage de stockage S.H.O 1959 m², des bureaux sur la première étage S.H.O appr 81 m² et les places en commun composées de 3 pièces, WC, lavabos et vestiaire ~~sous une superficie~~ approximative de 2 097 m² moyennant un loyer mensuel revu à 3 500 euros hors taxes.

Par ordonnance en date du 30 juillet 2018, le Juge Commissaire de la liquidation Judiciaire de la SAS NOUVELLE AD FABRICATIONS a autorisé la vente du fonds de commerce ayant pour activité « Fabrication, achat et vente de tous articles de papeterie et de bureau et de tous articles similaires ou connexes » exploitée sis ZI LA PLAINE, 11500 QUILLAN, qui devra avoir lieu avant le 1 août 2019 au profit de la société CA Cartonne, Société à responsabilité limitée au capital de 3 000 euros ayant son siège social ZI La Plaine 11500 QUILLAN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Carcassonne sous le numéro 489 604 934

Par conséquent, le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale de courte durée, par derogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, 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 ETÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - BAIL

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

Article 2 - DESIGNATION

Les lieux loués sont situés ZI LA PLAINE, 11500 QUILLAN et comprennent

Un bâtiment à usage de stockage S H O 1959 m², les locaux situés au premier étage S H O 100 m² et les parties communes au rez-de-chaussee composées de trois pièces l'entrée, la cage d'escalier et les toilettes. Les bureaux du rez-de-chaussee n'est pas loués et sont réservés au propriétaire qui peut également utiliser les parties communes *du RDC*

Soit une superficie approximative de 2059 m²

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après

Article 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

3.1 - Amiante

Le permis de construire étant postérieur au 01/07/87 l'immeuble n'est pas soumis aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique

3.2 - Etat des risques naturels et technologiques

En annexe le rapport « Etat des risques et des pollutions ». Les locaux, objets des présentes, n'entrent pas dans le champ d'application des articles L. 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, présent ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances)

3.3 - Diagnostic de performance énergétique

En annexe le rapport « diagnostic de performance énergétique »

Le Preneur et le Bailleur s'engagent à se communiquer mutuellement toute information utile relative aux consommations énergétiques des locaux loués et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des locaux loués

Sur la base de ce bilan, les parties s'engageront sur un programme d'action visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués

Article 4 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de vingt-quatre (24) mois commençant à courir à compter du 1er Août 2019 pour se terminer le 31 Juillet 2021

Le Preneur pouvant cependant le résilier à tout moment, sous condition de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire en respectant un préavis de deux mois

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 pourra 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

Article 5 - DESTINATION

Le Preneur est autorisé à exercer dans les lieux loués les activités d'achat, de fabrication et de vente de tous articles de papeterie et de bureau et de tous articles similaires ou connexes et activités annexes à la profession 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

En raison de la volonté formelle exprimée par les parties, d'un commun accord entre elles, de déroger au statut de la propriété commerciale résultant des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, le Preneur s'interdit de se prévaloir, sous aucun prétexte, des dispositions des articles L. 145-42 et suivants relatifs à la déspecialisation, à l'effet de signifier au bailleur toute demande d'adjonction à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou toute demande d'autorisation à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle ci-dessus prévue

Le Preneur, dont les activités peuvent entraîner des nuisances sonores, s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possible de ces nuisances, et si le voisinage ou les autorités administratives le demandent, à établir des isolations antibruit

Il 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

Article 6 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir

6-1 - Etat des lieux

Le Preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le Bailleur, ni exiger aucune réduction du loyer à raison de cet état des lieux ni exiger de celui-ci aucun travail de finition, aucune réparation, ni aucune remise en état pendant le cours du bail, à l'exclusion des réparations incombant au Bailleur, comme il est prévu ci-dessous

Il sera dressé un état des lieux contradictoirement entre les parties le jour de l'entrée dans les lieux du Preneur, à défaut les lieux seront réputés avoir été délivrés en bon état

6-2 - Entretien - jouissance

Le Preneur devra tenir les lieux loués en bon état d'entretien et de réparation pendant toute la durée du bail. Il devra effectuer à sa charge et sans délai tous travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement de toute nature qui pourraient s'avérer nécessaires, sans distinction, à l'exception de celles définies par l'article 806 du Code civil qui incombe au Bailleur

Il devra laisser des lieux loués en bon état de famille et les rendre à son départ en bon état d'entretien et de toutes réparation, réfection, remplacement nécessaires

Le Preneur devra, à ses frais, exécuter tous travaux de mise en conformité, d'installation et d'aménagement qui seraient prescrits ou exigés notamment en matière d'environnement, hygiène et sécurité eu égard tant à la nature des locaux qu'aux activités exercées dans les lieux loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiet ni recherché à ce sujet

Le Preneur devra informer sans délai le Bailleur de toutes déteriorations, sinistres ou autres qui se produiraient dans les lieux loués, quand bien même aucun dégât apparent n'en resulterait, sous peine d'être tenu personnellement de payer au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect qui en resulterait

Les lieux devront être garnis, en tout temps, de marchandises, d'agencements et de mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail

N.S.N

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les réparations que le Bailleur jugerait nécessaires d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que lesdits travaux excederaient quarante jours. Il devra laisser traverser les locaux loués par toutes canalisations nécessaires, sans pouvoir prétendre pour autant à aucune indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'ensemble immobilier, sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.

Il devra assurer le libre accès des locaux ou toute autre partie des lieux loués, ~~chaque fois que cela semblera nécessaire et notamment~~ au bénéfice du service des eaux, des égouts et du chauffage. Il ne pourra s'opposer à l'exécution des travaux qui pourront y être utiles.

Il devra laisser visiter les lieux loués par le Bailleur, son mandataire ou son architecte, pour s'assurer de leur bon état d'entretien.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, percement de murs ou modification quelconque touchant le gros-œuvre sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et, dans cette hypothèse, il ne pourra faire exécuter les travaux que sous la direction et la surveillance de l'architecte du Bailleur.

Tous les frais que ces travaux occasionneraient y compris les honoraires de l'architecte, seront à la charge du Preneur.

Tous les changements, améliorations, embellissements qui pourraient être ainsi réalisés dans les lieux loués, resteront acquis au Bailleur, sans aucune indemnité de sa part, à la fin du bail à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux loués, dans leur état primitif, ce à quoi le Preneur ne pourra s'opposer.

Il s'interdit de faire usage d'appareil, machine ou autre pouvant créer des troubles et nuisances quels qu'ils soient pour le voisinage, et d'utiliser des appareils de chauffage à combustion lente. Le Preneur souscritra à son nom tous abonnements de fourniture de fluides, énergies et autres auprès des services et entreprises distributeurs et en paiera le coût et les consommations à leurs échéances, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il supportera tous entretien et réparation nécessaires aux compteurs, canalisations, arrivées et robinets. Il s'interdit de demander au Bailleur une quelconque indemnisation en cas d'arrêt, même momentané de fourniture de fluides, d'énergie et autres, quelle qu'en soit la cause.

*dit
frais de
travaux -*

Le Preneur dispose du droit d'apposer une enseigne professionnelle, sur la façade et à plat, qui pourra être lumineuse, à charge de veiller à sa solidité et de la maintenir en bon état.

Le Preneur ne pourra installer à l'extérieur des locaux loués des dispositifs tels que des stores, auvents, marquises, tentes ou autres, sans l'accord express et écrit du Bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les maintenir en bon état.

Le Preneur sera seul responsable des enseignes et dispositifs qu'il aura installés et des dégâts ou accidents qu'ils pourraient occasionner.

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

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, l'exploitation de ses activités. *Le bailleur devra faire l'entretien, entretenir et entretenir les locaux, l'entretien sera rendu obligatoire pour le compte du preneur à un titre quelconque et devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.*
De manière générale, le Preneur sera tenu de veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de ses préposés ou de ses visiteurs.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

6-3 - Contributions - impôts - taxes

Le Preneur s'acquittera de ses contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur sera rendu responsable pour le compte du Preneur à un titre quelconque et devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.
Le bailleur sera responsable de toutes taxes et impôts afférents aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

6-4 - Responsabilité et recours

Le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, fait des tiers, ainsi que de tous troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le Preneur une obligation de reconstruire.

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur notamment et sans que cette énumération soit limitative

- en cas de vol, cambriolage, ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourra être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant quelle qu'en soit l'origine (infiltrations, humidité, intervention de tous services, etc)
- en cas d'interruption de ses activités pour quelle que cause que ce soit entraînant ou non une perte d'exploitation,
- en cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation toute action ne pouvant être engagée par le Preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement,
- en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs et au conditionnement d'air ou toutes autres prestations et/ou services qui existent ou existeraient,
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes.

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général.
- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause
- en cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.
- en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causes par les tiers et tous événements de nature similaire

Le Preneur se doit d'assumer toute responsabilité au lieu et place du Bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus

Si néanmoins, le Bailleur était amené, du fait de la carence du Preneur, à exposer des frais de toute nature, ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le Preneur.

Article 7 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

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 financières de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers
- 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 et tous risques locatifs tels que le vol y compris les dégradations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs

Une copie des polices d'assurance incendie seront fournies au bailleur après ses souscription et à chaque modification de ces polices

Le bailleur devra faire parvenir une copie de la police d'assurance à l'INDEPAC de E du preneur.

Article 8 - RESPONSABILITÉ

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et 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 - CÉSSION

9.1 – Cession

Le Preneur a la faculte de ceder ses droits au present bail pour la totalite des locaux loues, à l'Acquereur de son fonds de commerce, sans que le Bailleur puisse s'y opposer ou pretendre à une quelconque indemnité

Le Preneur restera garant et repondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'execution des conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs successifs pendant toute la duree du bail

Dans tous les autres cas, le Preneur ne pourra ceder ses droits au present bail qu'en totalite et avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur

La cession du droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou la cession du droit au bail seul dûment autorisée, devra être constatée par un acte à la signature duquel le Bailleur devra être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Cette lettre devra reproduire l'obligation de garantie du cedant et des cedants successifs, telle que stipulée ci-dessus

Un exemplaire original de la cession devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois suivant l'entrée en jouissance du cessionnaire, et dans les termes de l'article 1699 du Code civil

9.2 - Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail, ni les prêter même à titre gratuit, ni se substituer, ni y domicilier qui que ce soit

Toutefois le preneur laissera au bailleur l'usage des bureaux du rez de chaussee soit une surface d'environ 100m², cet usage ne donnera pas lieu à une facturation de consommations pour le bailleur

La location-gerance et la gerance-mandat ne sont pas visées par cette interdiction

Accès local RDC +
Toilettes + local =
150m²
Consommations
eau-électricité
refacturées au bailleur

Article 10 - LOYER

En outre, le present bail est consenti et accepte moyennant un loyer annuel en principal de **quarante-deux mille (42 000) euros**, taxes et charges en sus, payable mensuellement et par terme d'avance le cinq de chaque mois et pour la première fois le 6 Novembre 2017 pour la période du 6 aout 2019 pour la période du 1er aout 2019 au 31 aout 2019

30000 euros

Le loyer est payable par terme d'avance le cinquième jour de chaque mois

Ce loyer s'entend hors taxes. Dans l'hypothese où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément. Il

Le Preneur réglera, chaque année, sur simple demande du Bailleur, au Bailleur la Taxe Foncière afférante aux locaux loués sur présentation par le Bailleur de ladite taxe, au prorata des m² loués

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'enumeration qui précède

Préciser les charges

- Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées aux "Conditions Générales".

A cet effet, le Bailleur appellera à chaque échéance de loyer une provision de 200 euros, qui pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles

Article 12 – DÉPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse deux mois de loyer soit 7 000 euros HT au Bailleur, correspondant à 2 mois de loyer en principal à titre de dépôt de garantie

Pas de dépôt de garantie puisque continuation du bail précédent. Ce dépôt a déjà été fait par AD Fabrication et non remboursé à ce dernier.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et ne produira pas d'intérêts

A l'expiration du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au Preneur après le paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des locaux loués

Article 13 – PREUVES DE PAYEMENT

Le Preneur fournira une preuve de paiement de chaque versement, soit le paiement du loyer tous les mois, soit des taxes après la demande de paiement et de la prime de l'assurance incendie chaque année à la date d'échéance de la police

Article 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE

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 reste 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 a quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le president du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situes les locaux objet du bail, statuant en la forme des referes, lequel reçoit expressement competence aux termes des presentes

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

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d'indemnité sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commence au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs

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

Article 15 – DISPOSITIONS DIVERSES

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

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 16 - FRAIS

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

Article 17 – 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

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société dénommée : [REDACTED]
Société par actions simplifiées au capital de 6 000 euros, dont le siège social est 25 rue de la Cayrolle, 11500 QUILLAN
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Carcassonne sous le n° 484 543 871
représentée aux présentes par Monsieur [REDACTED] en qualité de Président de la SCI HAFA dûment habilité par ladite société.

*Ci-après dénommée "Le Bailleur",
D'une part,*

ET :

La société « CA CARTONNE »
Société à responsabilité limitée au capital de 3 000 euros, dont le siège social est 5 chemin de la Plaine, ZI de la Plaine, 11500 QUILLAN
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Carcassonne sous le n° 853025 021
représentée aux présentes par Madame Catherine BRECHIGNAC en qualité de Gérante de la société CA CARTONNE, dûment habilitée à cet effet.

*Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,*

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:

Aux termes d'un bail commercial établi et signé en date du 01/08/2019, le Bailleur a donné à bail à la Société Ca Cartonne, pour une durée de 3, 6, 9 années entières et consécutives, qui commence à courir le 01/08/2019, un bâtiment à usage de stockage SHO 1959m² comprenant des bureaux de 3 pièces WC lavabos SHO 138m², soit une superficie approximative de 2097m² moyennant un loyer mensuel de 2000,00 euros.

Par ordonnance en date du 30/07/2019, le juge commissaire de la Liquidation Judiciaire de la Société SN AD FABRICATION autorise la vente du fonds de commerce ayant pour activités la fabrication, achat et vente de tous articles de papeterie et du bureau et de tous articles similaires ou connexes, exploités sis 5 chemin de la Plaine, ZI de la Plaine, 11500 Quillan, qui devrait avoir lieu avant le 01/08/2019 au profit de la Société CA CARTONNE, Société à responsabilité limitée au capital de 3000 euros ayant son siège 5 chemin de la Plaine, ZI de la Plaine, 11500 Quillan et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Carcassonne sous le numéro 853 025 021.

Par conséquent, le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale d'une durée de neuf années (article L 145-4 du Code de commerce), les locaux, ci-après désignés, 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 ÉTÉ ARRÊTE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail de neuf années, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés

Article 2 - DÉSIGNATION

Les lieux loués sont situés 5 Chemin de la Plaine, ZI LA PLAINE. 11500 QUILLAN et comprennent :

Un bâtiment à usage de stockage SHO 1959 m², dont des bureaux S.O 100 m² composés de trois pièces, WC, lavabos.

Soit une superficie approximative de 1 959 m².

Les bureaux du RDC 200 m² ne sont pas loués et sont réservés au propriétaire qui peut également utiliser les WC, lavabos dans les parties communes du rez-de-chaussée.

Article 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

3.1- Amiante

Le permis de construire étant postérieur au 02/07/87 l'immeuble n'est pas soumis aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique.

3.2 – État des risques naturels et technologiques

Les locaux, objets des présentes, ne rentrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques

En effet, il n'est pas 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'État.

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes technologies (article L.128-2 du Code des assurances)

3.3 – Diagnostic de performance énergétique

Le permis de construire étant postérieur au 01/07/87 l'immeuble n'est pas soumis aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et le bâtiment est exempté du diagnostic de performance énergétique conformément à l'article L 134-4-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette annexe comprend les éléments suivants, fournis par le Bailleur :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment

- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

- les consommations annuelles des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation :

- la quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement, et le cas échéant, la quantité, qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique

Elle comprend en outre les éléments suivants fournis par le Preneur :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique :

- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation :

- les consommations annuelles des locaux loués et des équipements exploitation système dont il a l'exploitation ;

- la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le Preneur en assure le traitement, et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Le Preneur et le Bailleur s'engagent à se communiquer mutuellement toute information utile relative aux consommations énergétiques des locaux loués et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des locaux loués.

Sur la base de ce bilan, les parties s'engagent sur un programme d'action visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

Article 4. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le **01/08/2019** pour se terminer le **31/07/2028**.

Si le Preneur ne renonce pas à son droit de résiliation triennale :
Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte d'huissier pour le dernier jour du trimestre civil et au moins deux mois à l'avance.

En outre, le Preneur personne physique qui aura demandé à bénéficier de ses droits à retraite ou qui aura bénéficié d'une pension d'invalidité a la faculté de donner congé à tout moment s'il en justifie auprès du bailleur a la faculté de donner congé dans les formes et délais prévus au deuxième alinéa de l'article L145-4. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du Preneur.

Article 5 - DESTINATION

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes : Fabrication, achat et vente de tous articles de papeterie et de bureau et de tous articles similaires ou connexes.

Toutefois, le preneur peut, à condition d'en aviser le bailleur conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires.

Il peut également demander au bailleur, dans les conditions prévues aux articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

Article 6 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir.

6-1. État des lieux

Le Preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement. Aucun état des lieux contradictoire entre les parties n'a été fait à l'entrée dans les lieux le 01/08/2019 et aucun dépôt de garantie n'a été demandé.

6-2 - Entretien - jouissance

Le Preneur devra jouir des lieux les en bon père de famille et les rendre à son départ en bon état d'entretien et de toutes réparation, réfection, remplacements nécessaires.

Le Preneur devra, à ses frais, réaliser les travaux de mise en conformité, d'installation et d'aménagement interne qui seraient prescrits ou exigés notamment en matière d'environnement, hygiène et sécurité eu égard tant à la nature des locaux qu'aux activités exercées dans les lieux loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur supportera les frais de mise en conformité relatifs à son activité spécifique et aux équipements qu'il aura installés. Les travaux structurels, de voirie, de façade et de toiture restent à la charge exclusive du bailleur.

Le Preneur devra informer sans délai le Bailleur de toutes déteriorations, sinistres ou autres qui se produiraient dans les lieux loués quand bien même aucun dégât apparent n'en résulterait, sous peine d'être tenu personnellement de payer au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect qui en résulterait.

Les lieux devront être garnis, en tout temps de marchandises d'agencements et de mobilier en quantités et valeur suffisantes pour répondre de paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

En cas de travaux entrepris par le Bailleur entraînant une impossibilité totale d'exploitation des locaux loués pendant plus de trente (30) jours consécutifs, les loyers seront suspendus à due proportion de la gêne réellement subie par le Preneur, sans préjudice de ses droits à indemnisation en cas de faute du Bailleur.

Le Bailleur prendra RV avec le Preneur aux fins d'avoir accès des locaux pour la réalisation de ces travaux aux dates et horaires convenues entre les parties, et notamment au bénéfice du service des eaux, des égouts, et du chauffage. Il ne pourra s'opposer à l'exécution des travaux qui pourraient y être utiles et devra laisser visiter les lieux loués par le Bailleur sur prise de rendez-vous préalable, son mandataire ou son architecte pour s'assurer de leur bon état d'entretien.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, percement de murs ou modification quelconque touchant le gros œuvre sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et, dans cette hypothèse, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui s'avèreraient nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les frais de travaux réalisés par la société AD Fabrication resteront acquis au Preneur pour un montant de 20 000 euros.

Tous les changements, améliorations, embellissements qui pourraient être ainsi réalisés dans les lieux loués par le Preneur, resteront acquis au bailleur moyennant une réduction de loyer équivalente.

La réduction de loyer équivalente sera fixée d'un commun accord sur la base du coût TTC des travaux justifié par factures, amorti sur la durée restant à courir du bail. À défaut d'accord, le montant sera déterminé par expert désigné d'un commun accord ou, à défaut, par le président du tribunal judiciaire statuant en la forme des référés.

Le Preneur dispose du droit d'apposer une enseigne professionnelle, sur la façade et à plat, qui pourra être lumineuse à charge de veiller à sa solidité et de la maintenir en bon état.

Le Bailleur devra tenir l'immeuble, clos, couvert, compteur, canalisation, arrivées et sorties, en bon état d'usage pour pouvoir être loué au Preneur.

Le Preneur ne pourra installer à l'extérieur des locaux loués des dispositifs tels que des stores, avents, marquises, tentes ou autres sans accord express et écrit du Bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les maintenir en bon état.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, l'exploitation de ses activités.

De manière générale, le Preneur sera tenu de veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de ses préposés.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur constitueront un droit acquis au profit du Preneur.

6-3 - Contributions - impôts - taxes

Le Preneur s'acquittera de ses contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution foncière des entreprises..

Le Bailleur s'acquittera de ses contributions, impôts et taxes en tant que propriétaire et ne pourra en reporter la charge au Preneur.

Article 7 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur souscrit une assurance responsabilité civile couvrant les dommages causés à tiers et à l'immeuble.

Il assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il souscrira une police d'assurance Responsabilité Civile, Incendie-Explosions, et Dégâts des eaux.

Le bailleur souscrit une assurance incendie et dégâts des eaux couvrant la structure de l'immeuble.

Chaque partie transmettra une attestation d'assurance RC et dommage à l'autre partie, de telle sorte que les assureurs puissent connaître leur risque.

Article 8 – VENTE - CESSION - SOUS- LOCATION

8.1 – Cession du bail par le Preneur

Le Preneur a la faculté de céder librement le présent bail, pour tout ou partie des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce, sans que le Bailleur puisse s'y opposer ni prétendre à indemnité, sous réserve d'en être informé par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard quinze (15) jours avant la signature de l'acte.

La cession du droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce, ou la cession du seul droit au bail lorsqu'elle est autorisée par la loi, devra être constatée par acte écrit, auquel le Bailleur sera convoqué par lettre recommandée avec avis de réception ; à défaut de comparution, l'acte lui sera notifié dans le même forme.

Le cessionnaire sera tenu, à compter de la cession, de l'exécution de toutes les obligations du présent bail, solidairement avec le cédant pendant une durée de trois (3) ans conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce.

8.2 – Information et priorité du Preneur en cas de vente des locaux

En cas de projet de vente volontaire des locaux loués, à quelque titre que ce soit, le Bailleur, ou tout propriétaire successif, s'engage à proposer en priorité l'acquisition desdits locaux au Preneur.

À cette fin, il notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception, l'identité de l'acquéreur pressenti, le prix et l'intégralité des conditions générales et particulières de la vente envisagée ; cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur, qui disposera d'un délai d'un (1) mois pour accepter, son acceptation emportant substitution pure et simple dans les droits et obligations de l'acquéreur pressenti, pour le prix total convenu, le cas échéant augmenté des honoraires d'intermédiaire.

La présente clause ne s'applique pas aux ventes judiciaires ou faites d'autorité de justice (saisie immobilière, réalisation de sûretés, procédures collectives du Bailleur), pour lesquelles le Preneur conserve uniquement le bénéfice de son droit au bail conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

Tout acquéreur des locaux, notamment adjudicataire, sera tenu, du seul fait de son acquisition, de reprendre le présent bail aux mêmes clauses et conditions, avec le bénéfice du présent pacte de préférence au profit du Preneur, qui constitue une stipulation essentielle du contrat.

Il informera prioritairement le Preneur de tout projet ultérieur de vente volontaire, dans les mêmes formes et délais ci-dessus.

La présente clause est stipulée dans l'intérêt exclusif du Preneur et constitue une obligation essentielle attachée au bail.

8.2- Sous - location

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail, ni les prêter, même à titre gratuit, ni y domicilier un tiers, sauf accord préalable et écrit du Bailleur ; toute sous-location autorisée devra être formalisée par écrit, dans le respect des dispositions de l'article L 145-31 du Code de commerce.

Par dérogation, le Bailleur conserve l'usage des bureaux du rez-de-chaussée, pour une surface d'environ 180 m², cet usage donnant lieu à une facturation par le Preneur des consommations imputables au Bailleur.

La location-gérance ou la gérance-mandat du fonds exploité par le Preneur dans les locaux n'est pas interdite, sous réserve de l'information préalable du Bailleur dans les formes ci-dessus et du respect des dispositions légales applicables.

Article 9 - LOYER

Le loyer mensuel de 2000 € HT s'entend hors taxes immobilières (taxe foncière, taxe d'habitation), charges communes et assurances immeuble, lesquelles restent à la charge du bailleur.

Article 10 - CHARGES ET TAXES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux qu'ils louent, nonobstant les charges afférentes à la partie de bureaux que se réserve le propriétaire au rez-de-chaussée qui lui sera refacturé par le Preneur.

Le Preneur ne supportera pas les charges antérieures à la signature du bail. Les dettes du Bailleur et gérant de la SCI Hafa, ne seront pas reportées sur le Preneur.

Article 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou 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 reste infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble ou Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Article 12 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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.

Le bailleur fournira au Preneur une preuve de paiement de ses contributions, impôts et taxes, et fournira chaque année au Preneur une attestation d'assurance RC, dommage du propriétaire en cours de validité.

Article 13 - FRAIS

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

Article 14 - ÉLECTION 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 Quillan, le 01 novembre 2021

En 2 exemplaires

Le Bailleur

Pour la société [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

Le Preneur

Pour la Société CA CARTONNE

Madame Catherine BRECHIGNAC,

[Handwritten signature]