

S.A.R.L. " S O C A M E T A L "

EXPEDITION

LE 22 O C T O B R E 1985

B A I L

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "OISE METAL"

S.A.R.L. " S O C A M E T A L "

--E-:-:-:-

Etude de Maître Henri AUBLIN, Notaire
60250 MOUY (Oise)



Pardevant M^e Henri AUBLIN Notaire à MOUÿ ,Oise ,soussigné

A COMPARU

Monsieur Jean-Claude Louis BATICLE, Directeur Technique ,
demeurant à MONCHY St ELOI ,Oise , 75 rue de l'Avenir

Agissant en qualité de seul gérant de :

La société dénommée " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OISE METAL
Société Civile immobilière au capital de huit mille Francs ,
ayant son siège social à MONCHY St ELOI,Oise ,75 rue de l'Avenir
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
BEAUVAIS sous le N° D 332 305 382

Et comme spécialement autorisé à l'effet des présentes
aux termes d'une délibération de la collectivité des asso-
ciés de ladite société tenue le 5 Octobre 1985 , de laquelle
délibération un extrait certifié conforme est demeuré ci-
joint et annexé après mention

Ladite société identifiée ci-après dans le cours du
présent acte sous le vocable " Les Bailleurs "

Lequel , es qualité, a par ces présentes fait bail pour la
durée ci-après

A

La société dénommée " SERVICE OUTILS COUPANTS AFFUTAGE
METAL " (sigle : S.O.C.A. METAL) société à responsabilité
limitée au capital actuel de quarante mille Francs , ayant son
siège social à MONCHY St ELOI ,Oise , 75 rue de l'Avenir ,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS
sous le N° B 318 IID 632 (libérée à l'effet sous le vocable " Les Prénus "

Constituée originiairement aux termes de Statuts sous signa-
tures privées en date à Monchy St Eloi du 28 Décembre 1979, dont une
copie certifiée conforme enregistrée à Beauvais le 14 Janvier 1980 F° 7 B ordonnance
27/6, a été représentée au Notaire soussigné

Ayant pour objet : la mécanique générale, la création , la
réparation , la transformation de tous outils tournants ou stati-
ques, l'affutage , l'achat , la vente , le négoce (en gros ou au
détail à l'importation , l'exportation , la représentation ,
l'agence commerciale , le stockage , le conditionnement , l'expédi-
tion et la livraison de toutes fournitures industrielles

Ce qui est accepté au nom et pour le compte de ladite société
SOCA METAL par Madame Françoise Marthe TAVERNIER , secrétaire
demeurant à Mouchy St Eloi , 75 rue de l'Avenir , épouse de
Monsieur Jean Claude BATICLE

En sa qualité de gérante de ladite société

et comme étant spécialement déléguée et autorisée à l'effet
des présentes , aux termes d'une délibération de la collectivité
des associés en date du 5 Octobre 1985 , de laquelle
délibération une copie certifiée conforme est demeurée ci-joint
et annexée après mention

Les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un terrain de trois mille mètres carrés sis à MOUÿ ,Oise ,
dans la Zone d'activités industrielles et commerciales lieudit
les Prés du Prince, cadastré section D N° 2438 et les construc-
tions édifiées sur ce terrain comprenant :

1° Un atelier élevé sur sol bétonné avec charpente métallique
couvert en fibro ciment, clos partie de parpaings de ciment et
pour le surplus en bardage métallique comportant outillage local
à usage industriel , un bureau divisé en quatre pièces, avec
branchements d'eau , électricité force et lumière, téléphone
à l'exclusion de tous aménagements et installations intérieures
celles ci-étant réalisées par la société préneuse

2° Et une petite maison de gardien , de type préfabriquée
élevée sur terre plein d'un rez de chaussée de trois pièces
(cuisine , séjour , chambre) Salle d'eau et Water closet
comptes perdus au dessus

JCB

FT K L

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} Janvier 1986 pour se terminer à pareille date de l'année 1995

Toutefois, conformément aux dispositions du décret du 30 Septembre 1953, complété par la loi du 12 Mai 1965

- les preneurs auront la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais prévus à l'article 5 du décret du 30 Septembre 1953

- Les bailleurs auront la même faculté s'ils entendent invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret afin 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

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par les preneurs, savoir : Les biens à usage industriel à ~~xxxxx la boutique et ses dépendances xxxxxx~~ à l'exploitation de leur l'activité de la société preneuse " Affutage et transformation d'out: et vente de tous outils industriels ~~xxxxx le logement à leur habitation personnelle et celle de leur famille xxxxx~~ et la maison à l'usage de son personnel

Etant stipulé que dans l'ensemble, les biens loués forment une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout

Il est rappelé en outre :

Que par application des dispositions de l'article 35-I du décret du 30 Septembre 1953, les preneurs auront la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, les preneurs devront faire connaître leur intention aux bailleurs par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure des bailleurs de faire connaître dans un délai d'un mois à peine de déchéance, s'ils contestent le caractère connexe ou complémentaire de ces activités

Et que par application des dispositions des articles 35 - 2 à 6 du même décret, les preneurs auront la faculté de signifier aux bailleurs par acte extrajudiciaire une demande aux fins d'être autorisés à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter à peine de nullité l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devant être notifiée par acte extrajudiciaire aux créanciers sur le fonds s'il en existe.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit prévues par le Code Civil et les usages locaux et en outre sous celles suivantes que les preneurs s'obligent solidairement entre eux à exécuter à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble aux bailleurs, savoir :

JCB FT 1

Etat des locaux

De prendre les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir réclamer aux bailleurs ni présentement ni pendant le cours du bail aucune modification, adjonction, travaux ou réparations de quelque nature que ce soit à l'exception des gros travaux énumérés par l'article 606 du Code Civil, c'est à dire ceux des murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, ceux des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier et ceux concernant le clos et le couvert

De ne pouvoir exercer aucun recours ni réclamation contre les bailleurs pour vices de construction, dégradation, insalubrité, humidité, infiltrations et pour toutes autres causes intéressant l'état des locaux, même de force majeure, les preneurs se déclarant prêts à supporter tous inconvénients pouvant en résulter et à effectuer à leurs frais toutes les réparations et remises en état, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure

Entretien

D'entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et de les rendre en fin de bail conformes à l'état des lieux qui pourra être dressé entre les parties contradictoirement, mais aux frais des preneurs

De remplacer à leurs frais, les carreaux, glaces, vitrines qui viendraient à être cassés quelque soit la cause de leur bris, fût il même de force majeure

De faire ramoner à leurs frais, chaque fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an et à la fin du bail par le fumiste de leur choix, les cheminées faisant partie des biens loués

De graisser chaque fois qu'il sera nécessaire pour en assurer le bon fonctionnement tous gonds, serrures, fermetures métalliques pouvant exister dans les lieux loués

De faire nettoyer à leurs frais chaque fois qu'il sera nécessaire les gouttières et tuyaux de descente d'eaux pluviales

De faire vider et curer à leurs frais, autant de fois qu'il sera nécessaire toutes canalisations d'évacuation d'eaux usées, siphons, puisards, fosses et regards existant dans les lieux loués ainsi que toute canalisation de raccordement au tout à l'égout s'il y a lieu

De protéger contre la gelée et de maintenir en bon état de fonctionnement tous robinets, tuyaux et canalisations pouvant exister dans les biens loués

De maintenir en bon état de peinture et de protection toutes ferrures et menuiseries intérieures et extérieures pouvant exister dans les lieux loués

De ne pouvoir surcharger les carrelages et planchers et de ne pas recouvrir ces derniers de revêtements étanches

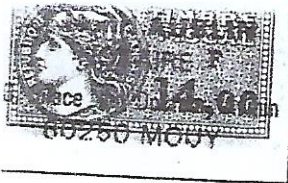
Compteurs et canalisations

De supporter seuls la location, l'entretien et s'il y a lieu le remplacement de tous compteurs appareils et canalisations concernant les services de l'eau, du gaz et de l'électricité ou tous autres services pouvant exister dans les biens loués

De payer toutes consommations faites dans lesdits biens et de ne pouvoir réclamer aux bailleurs aucune indemnité ni

JCB

FT. 2



diminution de loyer dans le cas où ces services ou l'un d'eux viendraient à manquer pour quelque cause que ce soit

Chauffage

En cas d'existence ou d'installation de chauffage central dans les locaux loués, de protéger contre la gelée tous appareils, chaudières et éléments de chauffe, d'assurer l'entretien et s'il y a lieu le remplacement à leurs frais de ces éléments et appareillages, en ce compris tous brûleurs, accélérateurs et autres accessoires sans exception ni réserve, de façon à restituer en fin de bail une installation en parfait état de fonctionnement

Jouissance des lieux

De jouir des lieux en bon père de famille et de ne rien faire qui soit de nature à causer un trouble de jouissance aux voisins.

De se conformer aux prescriptions de tous règlements et de satisfaire à toutes charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et concernant notamment les charges de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères et toutes règles d'hygiène et de salubrité.

Travaux

De souffrir que les bailleurs fassent exécuter aux biens loués tous les gros travaux stipulés à leur charge ainsi qu'il est dit ci-dessus et qui pourraient devenir nécessaires aux dits biens pendant la durée du bail ainsi que tous autres travaux et installations qu'il leur plairait de faire exécuter sans pouvoir formuler aucune réclamation ni demander aucune indemnité ni diminution de loyer alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours et quand bien même il en résulterait une gêne dans la jouissance.

Transformations et changements de destination

De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, percements de murs ou modifications quelconques sans le consentement exprès et par écrit des bailleurs.

Les augmentations, améliorations, décors, embellissements, canalisations et installations quelconques que les preneurs pourront faire tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des lieux loués, avec ou sans scellements, ne pourront être enlevés une fois faits et resteront appartenir à l'expiration du bail aux bailleurs sans que les preneurs puissent exiger d'indemnité pour améliorations ou plus value.

Les bailleurs pourront à l'expiration du bail demander la remise en état des lieux pour les travaux et modifications qui auraient pu être faits dans lesdits lieux sans leur autorisation écrite.

Garnissement

De garnir et tenir les biens loués constamment garnis de meubles, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Exploitation du commerce

De se conformer pour l'exercice de leur activité à toutes prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

De ne pouvoir apposer à l'extérieur des biens loués aucune enseigne ni panneau d'affichage en dehors de ceux nécessaires à leur activité, et sous leur entière responsabilité.

TCB

ST L

Impôts et charges

D'acquitter exactement leurs impôts personnels, taxe d'habitation, taxe professionnelle ou autres afférents à l'exercice de leur activité de sorte qu'aucun recours ne puisse être exercé à l'encontre des bailleurs

D'acquitter en sus du loyer, celui-ci étant fixé en conséquence :

- tous impôts et contributions de toute nature afférents aux biens loués, en ce compris la taxe foncière ou tous impôts de remplacement mis ou à mettre à la charge desdits biens
- toutes primes et surprimes d'assurance en cas d'incendie concernant l'immeuble loué

De rembourser aux bailleurs sur simple présentation des quittances tous droits de location payés en l'acquit des preneurs ainsi que toute taxe additionnelle au droit de bail si elle se trouve exigible ou la Taxe sur la valeur Ajoutée sur le montant des loyers et des charges, si les parties se sont placées sous le régime de ladite taxe

D'effectuer ces paiements sur la simple représentation des feuilles d'impôts et des quittances ou récépissés, et au plus tard avec le terme suivant cette présentation et de la manière indiquée pour le paiement des loyers

Assurances

D'assurer et de maintenir assurés pendant tout le cours du bail à une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie, les risques professionnels du commerce, les objets mobiliers matériel et marchandises garnissant les biens loués le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions bris de glace, responsabilité civile et autres risques

De payer les primes et cotisations de ces assurances pendant toute la durée du bail et d'en justifier à toute réquisition des bailleurs

De souscrire notamment toutes assurances nécessaires contre le vol et ses conséquences, en ce compris tous dégâts pouvant résulter d'effractions ou autres dégradations, les preneurs restant seuls responsables à l'égard des bailleurs des dégâts causés aux biens loués pendant la durée du bail et de la remise en état desdits biens.

Cessions, sous locations, gérances

De ne pouvoir sous louer les biens faisant l'objet du présent bail en tout ou en partie à peine de résiliation immédiate dudit bail

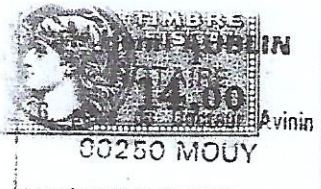
De pouvoir céder leur droit au présent bail pour l'exercice des commerces déterminés sous le paragraphe " Destination des lieux loués " et de pouvoir donner leur fonds en gérance mais en restant responsables solidairement avec leurs cessionnaires ou successeurs du paiement des loyers et des charges et de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail pendant toute sa durée

En cas de mise en gérance du fonds de commerce exploité dans les biens loués, les preneurs pourront faire une sous location des lieux au locataire gérant, mais à condition que cette sous location soit un accessoire du contrat de location gérance

Toute cession de droit au bail ou sous location pour mise

JCB

FT 1



6ème page

en gérance du fonds de commerce ,devra à peine de nullité avoir lieu par acte authentique du notaire des bailleurs , en leur présence ou eux dûment appelés et une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous location leur sera remise sans frais pour eux afin de leur servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires

Visite des lieux

Les preneurs devront laisser les bailleurs ou leurs représentants , architectes et entrepreneurs accrédités par simple lettre ,pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand les bailleurs le jugeront à propos

En cas de mise en vente des biens loués et dans les six mois précédant l'expiration du bail , les preneurs devront laisser visiter les lieux aux personnes accompagnées d'un représentant des bailleurs pendant les heures d'ouverture du commerce

Frais

Les preneurs supporteront les frais , droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la conséquence, en ce compris le coût d'une copie exécutoire pour les bailleurs ainsi que tous frais de procédure qu'ils seraient amenés à exposer pour assurer l'exécution du présent bail

L O Y E R

En outre ,le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de quatre vingt seize mille Francs ci 96.000

Lequel loyer les preneurs s'obligent solidairement entre eux à payer aux bailleurs qui acceptent par trimestre de vingt quatre mille francs chacun et d'avance , les premiers Janvier Avril Juillet et Octobre de chaque année

La première échéance sur le présent bail étant celle du 1er Janvier 1986

Il demeure expressément convenu :

Que tous paiements du loyer et des charges auront lieu soit à Mouy en l'étude du Notaire soussigné , soit en la demeure des bailleurs au choix exclusif de ces derniers, par un mode de règlement légal , chèque bancaire ou virement postal et non autrement

Qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail celui-ci pourra être résilié de plein droit si bon semble aux bailleurs un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté infructueux contenant déclaration par les bailleurs de leur intention d'user du bénéfice de la présente clause et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire qu'une Ordonnance pour constater la résiliation effective du bail

~~Et qu'en cas de décès des preneurs ou de l'un d'eux , il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et représentants ou entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé pour le paiement des loyers et l'entière exécution de toutes les charges et conditions du bail .~~

JCB

ft d

F
28,00

7ème page

Révision

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le décret du 30 Septembre 1953 et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial industriel ou artisanal

Si pour un motif quelconque le loyer dont s'agit n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, les preneurs ne pourraient s'en prévaloir pour différer le paiement et ils devraient verser dès 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 n'estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties

Dans tous les cas, le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales

En cas de révision les nouveaux loyers et charges feront l'objet d'un acte en suite des présentes dont tous les frais, droits et émoluments seront à la charge des preneurs qui s'y obligent

Droit proportionnel

En application de la loi du 26 Décembre 1969 le présent bail n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement

Ainsi qu'il est stipulé ci-dessus le droit proportionnel de bail et toutes taxes additionnelles s'il y a lieu perçus annuellement sur la déclaration des bailleurs leur seront remboursés par les preneurs - ainsi que la Taxe sur la Valeur Ajoutée si les parties se sont placées sous ce régime - en même temps que le terme de loyer qui suivra leur paiement à l'administration

La clause résolutoire ci-dessus sera applicable en cas de non remboursement desdits droits ou taxes

Les charges extraordinaires sont évaluées annuellement à quatre mille francs

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu à Mouy en l'étude du Notaire soussigné

DONT ACTE sur sept pages

Fait et passé à Mouy

En l'étude du Notaire soussigné

L'an mil neuf cent quatre vingt cinq

Le ~~vingt~~ ^{sept} Octobre

Et lecture faite, les parties, es qualités, ont signé avec le

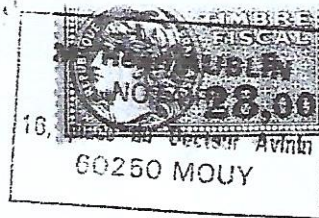
ye sept lignes

res et un mot nul ./ Notaire

Suit la teneur des annexes:

4

SCI OISE - METAL
75, Rue de l'Avenir - MONCITY-ST-ELCI
60290 RANTIGNY
Tél. : 471.00.31
RCS BEAUVAIS 332 305 382



Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^e Henri AUBLIN
soussigné, le 22 octobre
1985.

Henri Aublin

- DELIBERATION DES ASSOCIES LE 5 OCTOBRE 1985 -

- A 10 H 30 -

Les associés se sont réunis au Siège Social sur Convo-
cation du Gérant.

Sont présents :

Monsieur Jean-Claude BATICLE Gérant
porteur de 30 PARTS.

Madame Françoise TAVERNIER épouse BATICLE
porteur de 30 PARTS.

Mademoiselle Sylvie BATICLE
porteur de 10 PARTS.

Mademoiselle Nathalie BATICLE
porteur de 10 PARTS.

L'Assemblée réunissant la totalité des Associés et du
Capital peut valablement délibérer.

Après avoir délibéré, la collectivité des Associés dé-
cide de louer à la Société S.O.C.A.-METAL, le terrain et le local
300 m2 avec Pavillon de gardien à MOUY (Oise) en ZONE INDUSTRIELLE
sous forme de Bail, à titre Commercial pour une durée de 9 ANS
et un Loyer Trimestriel de 24.000 FRF HORS TAXES, révisable s-
elon l'indice de la construction, payable d'avance à compter
1er JANVIER 1986, impôts fonciers et primes d'Assurance incen-

Cette résolution étant adoptée à l'unanimité, la Séan-
ce est levée.

J.C. BATICLE

Baticle

S. BATICLE

Baticle

F. TAVERNIER

Tavernier

N. BATICLE

Baticle



2

de gardiens, moyennant un loyer annuel de QUATRE VINGT SEIZE MILLE (96.000) Francs payable par trimestre d'avance, l'impôt foncier et l'assurance de l'immeuble étant mis à la charge du locataire,- avec dépôt de garantie de VINGT QUATRE MILLE (24.000) Francs,

- donne tous pouvoirs à Madame BATICLE à l'effet de passer et signer les actes matérialisant la décision ci-dessus aux autres charges et conditions qu'elle jugera convenables ; elle pourra également se substituer, en un mot, devra faire tout ce qui sera nécessaire pour mener à bien cette opération.

Rien ne figurant plus à l'ordre du jour, le présent procès-verbal est immédiatement rédigé, transcrit sur le registre puis signé, après lecture faite, par les Associés.

La séance est levée à dix heures.

F. TAVERNIER

J.C. BATICLE

M. ROUSSEL

J. CHOCQUEUX

réexpédition sur dix
pages contenant sept
lignes entières et un
mot rajouté sur 1.

- POUR EXPEDITION PHOTOCOPIEE CONFORME A LA MINUTE -

Henri Aublin



Henri Aublin