

Contrat de location

Entre

Nom : Hofskamp Sud Europe EURL

Adresse : Z République III – CS30437
1 Rue Galilée
86011 POITIERS Cedex

-Bailleur-

et

Nom : Kramp France

Adresse : Z République III – CS30437
1 Rue Galilée
86011 POITIERS Cedex

-Locataire-

concluent le contrat de location suivant portant sur l'objet sis Zone République III – CS 30437 – 1 Rue Galilée – 86011 POITIERS Cedex :

Art. 1 Objet de la location

Le contrat de location porte sur les parties du bâtiment déjà existantes, celles qui ne sont pas encore à disposition ainsi que celles qui seront construites à l'avenir. Le loyer (cf. aussi chap. 2) couvre le montant de la construction de chaque partie du bâtiment livrée. Ne peuvent être livrées que des parties du bâtiment connexes exploitées par le locataire pour son propre compte d'un montant de construction de 250 000 € minimum. Sont exclues les modifications et extensions ultérieures des parties du bâtiment déjà réceptionnées par le locataire. Ne peuvent être livrées par le bailleur que des parties du bâtiment officiellement transmises qui peuvent par conséquent être exploitées par le locataire conformément à leur destination. Les extensions de l'objet de la location sont soumises à une concertation avec le bailleur. Le choix du constructeur revient au bailleur.

Art. 2 Loyer et frais annexes

Le loyer annuel se monte à 6,75 % du montant de la construction (0,5625 % par mois) de chaque partie du bâtiment livrée au locataire. Les dates de livraison des différentes parties du bâtiment par le bailleur au locataire sont stipulées à l'Annexe 1. Le bailleur peut procéder à de nouvelles modifications du prix du loyer au bout de trois ans après la dernière modification du prix du loyer/le début du

R⁶

rapport locatif. La liste officielle des loyers des objets commerciaux de l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques) de Poitiers est prise en référence. Cette liste officielle des loyers de 2012 est indexée à 100 %. Les détails du calcul de l'index se trouvent à l'Annexe 1.

En plus du loyer, le locataire prend en charge tous les frais d'exploitation sauf la taxe foncière et les frais de viabilisation de tout type. Ceux-ci sont pris en charge par le bailleur.

Art. 3 Paiement du loyer et des frais annexes

Le loyer et les frais annexes (dans la mesure où ils sont avancés par le bailleur) doivent être réglés par virement dès le début de la période de location un mois à l'avance, au plus tard le cinquième jour ouvrable du mois, sur le compte du bailleur CIC EURL.

N° de compte : 00020050001

Banque : CIC Nord Ouest

Numéro IBAN : FR76 3002 7175 3300 0200 5000 104

BIC : CMCIFRPP

sans que le bailleur n'ait à déboursier de quelconques frais. La date de référence est le jour de valeur sur le compte du bailleur, pas le jour de l'envoi.

Art. 4 Durée de la location

Le rapport locatif débute le 01/07/2012 et court pendant 10 ans conformément à l'accord préalable existant. Le locataire a ensuite la possibilité de prolonger le contrat de location de 5 années supplémentaires. Le locataire doit informer le bailleur au moins un semestre à l'avance du recours à cette possibilité.

Art. 5 État des locaux mis en location

Le bailleur garantit au locataire l'utilisation de la chose louée dans l'état à la livraison. Cet état est connu du bailleur à la livraison de la chose louée et consigné dans un procès-verbal qui fait partie intégrante du contrat de location. (cf. Annexe 2)

Au début du rapport locatif, les défauts connus de la chose louée sont reconnus par le bailleur comme conformes au contrat. Le bailleur n'assume aucune responsabilité qui n'est pas de son ressort en cas de défauts dès le départ. Si le bailleur doit procéder à des travaux complémentaires sur la chose louée, le locataire ne peut pas refuser la livraison de la chose louée dans la mesure où ils n'empêchent pas concrètement et légalement l'utilisation des locaux.

4/12

Art. 6 Entretien et remise en état

1. Conformément à l'accord préalable existant, le locataire prend en charge l'ensemble des coûts d'entretien et de remise en état de l'objet loué ainsi que des installations extérieures. Les mesures d'entretien et de remise en état, dans la mesure où elles sont nécessaires, doivent être réalisées de manière appropriée et s'appuient concrètement sur le besoin en rénovation, soit l'état antérieur ou ultérieur.

2. Si le locataire ne s'acquitte pas de son obligation de réaliser les mesures d'entretien et de remise en état après une mise en demeure infructueuse du bailleur, le bailleur peut alors exiger au locataire les frais nécessaires à la réalisation des travaux. Dans ce cas, le locataire doit tolérer la réalisation des travaux nécessaires pendant le rapport locatif.

3. Sont exclues les mesures de remise en état liées à des avaries de construction. Celles-ci sont à communiquer immédiatement au bailleur qui doit les éliminer.

4. Si le bailleur ne s'acquitte pas de son obligation après une mise en demeure infructueuse du locataire, le locataire peut alors exiger du bailleur les frais nécessaires à la réalisation des travaux.

5. Le locataire se charge de nettoyer les locaux loués comme il se doit, de les chauffer et les aérer suffisamment et de protéger l'intérieur des bâtiments du gel.

Le locataire est responsable envers le bailleur des dommages qui lui sont imputables en raison d'une entorse à ses obligations de garde, de diligence et de déclaration. Il est également responsable des dommages causés par ses proches, sous-locataires, collaborateurs, sous-traitants et personnes qui séjournent dans l'habitat ou lui rendent visite avec son accord.

Si le locataire ou le cercle de personnes susmentionné cause un dommage à la chose louée, celui-ci doit immédiatement le déclarer au bailleur. Le locataire doit éliminer immédiatement les dommages dont il est responsable.

S'il ne s'acquitte pas de cette obligation dans un délai raisonnable même après une mise en demeure écrite, le bailleur peut alors entreprendre les travaux nécessaires aux frais du locataire.

Le locataire doit apporter la preuve qu'il n'est pas en tort.

Art. 7 Assurance

Les deux parties s'accordent sur le fait que le locataire s'engage à protéger le bâtiment contre tous les risques (sauf force majeure) en contractant l'assurance nécessaire et en assumant les frais correspondants. Le locataire met par conséquent à la disposition du bailleur une photocopie du contrat d'assurance ainsi que de toutes les polices d'assurance inhérentes.

R⁴

Art. 8 Utilisation de la chose louée

1. Le locataire ne peut exploiter les locaux loués que pour l'exercice de son activité professionnelle. Des modifications importantes de l'exploitation au fil du temps doivent être communiquées au bailleur.

Le bailleur doit également donner son accord si le locataire veut réaliser une transformation, une annexe et un encastrement, des installations et autres modifications sur la chose louée.

2. Les parties s'accordent sur le fait qu'une sous-location ou un transfert de la chose louée à un tiers nécessite l'accord du bailleur.

Si le locataire identifie un intérêt justifié à transmettre l'utilisation d'une partie de l'objet loué à un tiers après la conclusion du contrat de location, il peut alors en demander l'autorisation au bailleur sauf s'il existe une vraie justification concernant la personne tierce ou s'il n'est pas possible d'exiger le transfert au bailleur pour un autre motif.

3. En cas de sous-location non-autorisée, le bailleur a le droit de résilier le rapport locatif sans respecter de délai de préavis (résiliation sans délai).

Art. 9 Résiliation

1. Au terme de la durée de location de base de 10 ans ou 15 ans en cas de recours par le locataire à la possibilité de prolonger la location, le rapport locatif peut à tout moment être résilié par l'une des parties à condition de respecter un délai de résiliation d'un an avant la fin de l'année. En l'absence de résiliation, le rapport locatif est reconduit automatiquement d'une année supplémentaire.

2. La résiliation s'effectue par écrit.

3. La résiliation est remise par courrier recommandé avec accusé de réception ou en personne à un dirigeant de la partie contractante avec sa confirmation écrite datée de la réception.

Art. 10 Accès à la chose louée par le bailleur

Le bailleur ou l'un de ses délégués a le droit d'accéder à la chose louée pour juste motif et après avoir annoncé sa visite suffisamment tôt pour entre autres contrôler son état.

Art. 11 Partie contractante constituée de plusieurs personnes

1. Si une partie au contrat est constituée de plusieurs personnes, elles assument solidairement la responsabilité de toutes les obligations liées au rapport locatif.

2. Les déclarations qui affectent les différents locataires liés au rapport locatif doivent être transmises par et à tous. Les locataires s'autorisent néanmoins réciproquement - sous réserve d'une révocation écrite - à recevoir et transmettre de telles déclarations jusqu'à nouvel ordre. Cette règle s'applique

fk⁴

également à la réception des résiliations, mais toutefois pas à leur transmission ou à la conclusion d'un contrat de résiliation de la location.

Art. 12 Expiration du rapport locatif

1. Restitution de la chose louée. Le locataire doit remettre au bailleur la chose louée entièrement débarrassée et nettoyée avec l'ensemble des clés, même celles que le locataire a fait faire, à une date convenue entre les deux parties. Un procès-verbal est établi lors de la remise.
2. Le locataire veille à organiser une lecture intermédiaire de tous les instruments de mesure se trouvant dans la chose louée (chauffage, eau chaude, eau froide, etc.) à ses frais. Le procès-verbal de la lecture intermédiaire est remis en main propre au bailleur lors de la restitution.
3. Les modifications architecturales de la chose louée ou des installations doivent être éliminées par le locataire ou remises dans leur état initial à la demande du bailleur.
4. Le bailleur doit rembourser au locataire les frais déboursés par le locataire pour l'entretien et la remise en état sur une période de plus de 6 mois après la fin de la location.
5. À la remise de la chose louée, si un dommage est constaté sur celle-ci ou les installations, le locataire s'engage à indemniser le dommage déduction faite de la durée d'utilisation classique. Sont exclus les dommages ou restrictions d'utilisation qui émanent de l'implantation d'étagères et de convoyeurs.

Art. 13 Forme écrite/clause conservatoire

1. Les parties s'accordent expressément sur le fait que ce contrat n'est en aucun cas constitué de clauses annexes verbales et que toute modification ou complément requiert la forme écrite.
2. Si des clauses du présent contrat ainsi que les annexes devaient être ou devenir caduques, les parties s'accordent sur le fait que les autres clauses du contrat doivent conserver leur validité. La clause caduque est alors remplacée par une clause conforme aux fins économiques souhaitées qui respecte la loi.

Art. 14 Annexes faisant partie intégrante du contrat

1. Montant de la construction des parties de bâtiment remises (Annexe 1)
2. Procès-verbal de remise (Annexe 2)

À Poitiers, le 01/06/2012

Le bailleur

Hofskamp Sud Europe EURI

H.J. Scholten



Le locataire

Kramp France

F. Richard



Contrat de location portant sur l'objet sis Zone République III – CS 30437 – 1 Rue Galilée – 86011
POITIERS Cedex :

Annexe 1

Répartition du montant de la construction

Répartition du montant de la construction de l'objet du contrat conformément à sa réception prévue par le locataire

Terrains	01/07/2012	Montant de la construction	2.400.096,00 €
Immobilisations corporelles	01/07/2012	Montant de la construction	13.062.049,00 €
			<hr/>
			15.462.145,00 €

Prix du loyer

Conformément à l'article 2, le prix du loyer s'élève à 6,75% du montant de la construction, soit un loyer annuel de € 1.043.695,00.

Modifications du prix du loyer

Les modifications ultérieures du prix du loyer doivent suivre l'évolution du rapport du prix locatif dans l'agglomération de Poitiers. La liste officielle des loyers sert de référence aux objets commerciaux de l'INSEE. La version 2012 de la liste officielle des loyers des objets commerciaux est appliquée à 100 %. Le bailleur peut modifier le prix du loyer à hauteur de l'évolution de l'indexation maximum au plus tôt trois ans après le début de la location/la dernière modification du loyer. Ensuite, l'index appliqué à cette année est de nouveau de 100 %.

À Poitiers, le 01/06/2012

Le bailleur

Hofskamp Sud Europe EURL

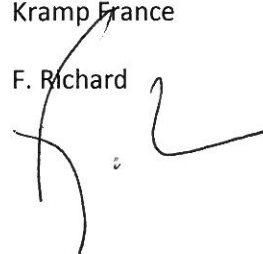
H.J. Scholten



Le locataire

Kramp France

F. Richard



Contrat de location portant sur l'objet sis Zone République III – CS 30437 – 1 Rue Galilée – 86011
POITIERS Cedex :

Annexe 2

Remise de chacune des parties de bâtiment de l'objet sis Zone République III – CS 30437 – 1 Rue
Galilée – 86011 POITIERS Cedex.

Aile administrative

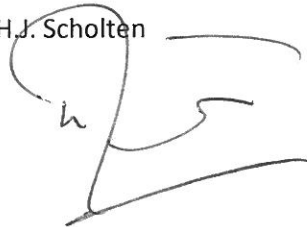
Par la présente, les deux parties attestent que l'aile administrative est conforme aux prescriptions et
conditions préalables du contrat de location et qu'il est possible de procéder à la remise prévue le
01/07/2012.

À Poitiers, le 01/06/2012

Le bailleur

Hofskamp Sud Europe EURL

H.J. Scholten



Le locataire

Kramp France

F. Richard

